

(주)에이아이엠해외가치투자제1호  
위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

연결 재무제표에 대한  
감사보고서

제 4 기

2021년 10월 01일 부터  
2022년 03월 31일 까지

제 3 기

2021년 04월 01일 부터  
2021년 09월 30일 까지

서우회계법인

# 목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서 .....	1-3
연결 재무제표	
연결 재무상태표 .....	5
연결 손익계산서 .....	6
연결 자본변동표 .....	7
연결 현금흐름표 .....	8
주석 .....	9-49

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 (주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사와 그 종속회사(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 3월 31일과 2021년 9월 30일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2022년 3월 31일과 2021년 9월 30일 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 연결회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 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 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

## 연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 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 연결재무제표를 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 연결재무제표의 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.

- 연결재무제표를 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 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 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.

서울특별시 강남구 테헤란로123  
 서 우 회 계 법 인  
 대 표 이 사 이 용 찬

2022년 6월 7일

이 감사보고서는 감사보고서일 (2022년 6월 7일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 연결회사의 연결재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)연 결 재 무 제 표

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

### 제 4 기

2021년 10월 01일 부터

2022년 03월 31일 까지

### 제 3 기

2021년 04월 01일 부터

2021년 09월 30일 까지

"첨부된 연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사  
법인이사 (주)에이아이엠투자운용

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 중구 세종대로 73 (서소문동, 태평로빌딩) 17  
층

(전 화) 02-2086-0858

연 결 재 무 상 태 표

제 4 기 2022년 03월 31일 현재

제 3 기 2021년 09월 30일 현재

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 4(당) 기	제 3(전) 기
자산			
I. 유동자산		4,092,389,672	3,411,499,671
현금및현금성자산	4, 21, 22	3,651,284,610	2,925,092,566
매출채권	5	42,542,669	93,692,413
기타금융자산	6, 21	332,630,910	320,811,051
당기법인세자산		65,931,483	71,903,641
II. 비유동자산		74,602,331,697	73,625,095,858
투자부동산	8	74,085,978,772	73,284,640,910
기타금융자산	6, 21	-	236,980
기타비유동자산	7	516,352,925	340,217,968
자 산 총 계		78,694,721,369	77,036,595,529
부채			
I. 유동부채		1,158,895,778	532,161,008
기타지급채무	9, 21, 22	525,029,870	528,177,374
미지급법인세		4,843,200	2,369,800
기타부채	10	629,022,708	1,613,834
II. 비유동부채		50,846,640,000	49,919,420,000
장기차입금	11, 21, 22	50,846,640,000	49,919,420,000
부 채 총 계		52,005,535,778	50,451,581,008
자본			
I. 지배기업소유주지분		26,612,850,545	26,515,823,687
자본금	12	8,100,000,000	8,100,000,000
자본잉여금	12	17,093,035,096	17,093,035,096
이익잉여금	13	(295,572,089)	295,661,202
기타자본항목		1,715,387,538	1,027,127,389
II. 비지배지분		76,335,046	69,190,834
자 본 총 계		26,689,185,591	26,585,014,521
부 채 와 자 본 총 계		78,694,721,369	77,036,595,529

"별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 손 익 계 산 서

제4기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일까지

제3기 2021년 04월 01일부터 2021년 09월 30일까지

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업수익	14		4,042,212,784		3,779,247,458
II. 영업비용	15,23		2,701,419,946		2,371,141,266
III. 영업이익			1,340,792,838		1,408,106,192
기타수익	16	222,583,199		15,853,661	
기타비용	16	9,657,351		25,189,960	
금융수익	17, 22	20,625,467		13,899,680	
금융비용	17, 22	1,017,886,205		992,498,217	
IV. 법인세비용차감전이익			556,457,948		420,171,356
법인세비용			2,387,221		2,278,301
V 당기순이익			554,070,727		417,893,055
지배기업의 소유주지분		550,047,367		414,461,715	
비지배지분		4,023,360		3,431,340	
VI. 기타포괄이익			691,381,001		1,438,981,926
해외사업환산이익		691,381,001		1,438,981,926	
VII. 총포괄이익			1,245,451,728		1,856,874,981
지배기업의 소유주지분		1,238,307,516		1,846,948,164	
비지배지분		7,144,212		9,926,817	
VIII. 기본주당순이익(손실)	19		(3,256)		(4,198)

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 자 본 변 동 표

제4기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일까지

제3기 2021년 04월 01일부터 2021년 09월 30일까지

(주)에이아이엠해외가치투자재1호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	지배기업 소유주지분				지배기업 소유지분 소계	비지배지분	합계
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	기타자본			
2021년 4월 01일 (전기초)	8,100,000,000	17,093,035,096	841,536,321	(404,393,835)	25,630,177,582	59,264,017	25,689,441,599
종류주증자비용	-	-	-	(965,225)	(965,225)	-	(965,225)
현금배당	-	-	(960,336,834)	-	(960,336,834)	-	(960,336,834)
당기순이익	-	-	414,461,715	-	414,461,715	3,431,340	417,893,055
해외사업환산이익	-	-	-	1,432,486,449	1,432,486,449	6,495,477	1,438,981,926
2021년 9월 30일 (전기말)	8,100,000,000	17,093,035,096	295,661,202	1,027,127,389	26,515,823,687	69,190,834	26,585,014,521
2021년 10월 01일 (당기초)	8,100,000,000	17,093,035,096	295,661,202	1,027,127,389	26,515,823,687	69,190,834	26,585,014,521
현금배당	-	-	(1,141,280,658)	-	(1,141,280,658)	-	(1,141,280,658)
당기순이익	-	-	550,047,367	-	550,047,367	4,023,360	554,070,727
해외사업환산이익	-	-	-	688,260,149	688,260,149	3,120,852	691,381,001
2022년 3월 31일 (당기말)	8,100,000,000	17,093,035,096	(295,572,089)	1,715,387,538	26,612,850,545	76,335,046	26,689,185,591

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 현 금 흐 름 표

제4기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일까지

제3기 2021년 04월 01일부터 2021년 09월 30일까지

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름			1,856,968,131		1,056,885,110
영업에서 창출된 현금흐름	24	2,869,995,727		2,035,037,796	
이자의 지급		(1,019,283,174)		(980,543,828)	
이자의 수취		197,241		2,391,142	
법인세의 환급		6,058,337		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름			(27,617,137)		(54,478,005)
투자활동으로 인한 현금유입액		-		-	
투자활동으로 인한 현금유출액		27,617,137		54,478,005	
투자부동산의 취득		27,617,137		54,478,005	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름			(1,141,280,658)		(961,302,059)
재무활동으로 인한 현금유입액		-		-	
재무활동으로 인한 현금유출액		1,141,280,658		961,302,059	
주식발행비		-		965,225	
배당의 지급		1,141,280,658		960,336,834	
IV. 현금의 증가( I+II+III)			688,070,336		41,105,046
V. 외화표시금및현금성자산의 환율변동효과 등			38,121,708		101,862,560
VI. 기초의 현금			2,925,092,566		2,782,124,960
VII. 기말의 현금			3,651,284,610		2,925,092,566

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

## 주석

제 4 기 2022년 03월 31일 현재

제 3 기 2021년 09월 30일 현재

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

### 1. 일반사항

#### (1) 연결회사의 개요

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배회사인 주식회사 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 AIM US Real Estate Corporation 외 1개 종속기업(이하 회사와 종속기업을 포괄하여 "연결회사")을 연결대상으로하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

회사는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 2월 21일에 설립되었으며, 2020년 9월 3일자로 대한민국 국토교통부에 등록되었습니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 중구 세종대로 73이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시)이나, 최초사업연도는 설립일로부터 2020년 9월 30일까지입니다.

연결회사의 주요 사업목적은 부동산, 부동산 개발사업 및 부동산관련 수익권,증권등에 투자하여 얻은 수익을 그 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

구분	보통주	1종종류주식	2종종류주식	합계	지분율
(주)에이아이엠투자운용	149,990	-	-	149,990	9.26%
흥진데이터서비스(주)	-	630,000	-	630,000	38.89%
신한캐피탈(주)	-	180,000	-	180,000	11.11%
김○환	1	-	180,000	180,001	11.11%

구분	보통주	1종종류주식	2종종류주식	합계	지분율
(주)코리아인스트루먼트	-	-	60,000	60,000	3.70%
기타	9	180,000	240,000	420,009	25.93%
계	150,000	990,000	480,000	1,620,000	100.00%

(2) 보고기간 종료일 현재 회사의 연결대상 종속기업 현황은 다음과 같습니다.

종속기업	소유지분율		소재지	결산월	업종
	당기	전기			
AIM US Real Estate Corp.	99.6%	-	미국	3월,9월	부동산임대업
Challenger AIM C1, LLC(*)	100%	-	미국	6월,12월	부동산임대업

(\*) AIM US Real Estate Corp.가 지분 100%를 보유하고 있습니다.

(3) 당기 및 전기 중 연결범위의 변동은 없습니다.

(4) 당기와 전기의 연결대상 종속기업의 요약재무정보는 다음과 같습니다(단위:천원).

<당기>

종속기업	자산	부채	자본	매출	당기순이익
AIM US Real Estate Corp.	76,731,352	44,371,206	32,360,146	4,042,213	891,319

(주1) 상기 요약 현금흐름은 Challenger AIM C1, LLC를 연결한 연결재무제표 기준이며 지배 기업과의 회계정책 차이조정 등을 반영한 후 금액입니다. 다만 내부거래는 제거하기 전의 금액입니다.

<전기>

종속기업	자산	부채	자본	매출	당기순이익
AIM US Real Estate Corp.	75,027,568	42,809,624	32,217,944	3,779,247	760,165

(주1) 상기 요약 현금흐름은 Challenger AIM C1, LLC를 연결한 연결재무제표 기준이며 지배 기업과의 회계정책 차이조정 등을 반영한 후 금액입니다. 다만 내부거래는 제거하기 전의 금액입니다.

## 2. 재무제표 작성기준

## (1) 회계기준의 적용

연결회사는 2020년 10월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서(이하 "기업회계기준서"), 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석 2. (4)에서 설명하고 있습니다.

## (2) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 2021년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 코로나19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나 19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인이 리스변경에 해당하는지 평가

하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁(2단계 개정)

이자율지표개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표대체시 장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표대체가 발생한 경우에도 중단없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정을 포함하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

### (3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 2021년 10월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 조기 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

사업결합 시 인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수

익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인

할 수 있도록 하였습니다. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 제정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중

요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택' : 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

#### (4) 중요한 회계추정 및 판단

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

##### - COVID-19 영향

COVID-19의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소 등 부정적인 영향을 미칠 수 있으며 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 회사의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

##### - 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 회사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다(주석 21 참조).

### 3. 유의적인 회계정책

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며, 당기 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 주석 2에서 설명한 기준서나 해석서의 도입과 관련한 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

#### (1) 연결기준

연결실체는 지배기업과 지배기업(또는 그 종속기업)이 지배하고 있는 다른 기업의 재무제표를 통합하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다. 연결실체는 1) 피투자자에 대한 힘, 2) 피투자자에 대한 관여로 인한 변동이익에 대한 노출 또는 권리, 3) 투자자의 이익금액에 영향을 미치기 위하여 피투자자에 대하여 자신의 힘을 사용하는 능력이 3가지 요소를 모두 충족할 때 지배력이 존재한다고 판단하고 있습니다. 또한 상기 지배력의 3가지 요소 중 하나 이상에 변화가 있음을 나타내는 사실과 상황이 존재하는 경우, 피투자자를 지배하는지 재평가 하고 있습니다.

연결실체가 피투자자 의결권의 과반수 미만을 보유하더라도, 피투자자의 관련활동을 일방적으로 지시할 수 있는 실질적인 능력을 가지기에 충분한 의결권을 보유하고 있다면 피투자자에 대한 힘을 보유하고 있는 것으로 판단하고 있습니다. 연결실체가 보유하고 있는 의결권이 피투자자에 대한 힘을 부여하기에 충분한지 여부를 평가할 때 다음 사항을 포함하여 모든 관련 사실과 상황을 고려하고 있습니다.

- 보유 의결권의 상대적 규모와 다른 의결권 보유자의 주식 분산 정도
- 연결실체, 다른 의결권 보유자 또는 다른 당사자가 보유한 잠재적 의결권
- 계약상 약정에서 발생하는 권리
- 과거 주총에서의 의결양상을 포함하여, 결정이 이루어져야 하는 시점에 연결실체가

관련활동을 지시하는 현재의 능력을 가지고 있는지를 나타내는 다른 추가적인 사실과 상황

종속기업의 연결은 지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 획득하는 날부터 시작되어 지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실할 때 중지됩니다. 특히 당기 중 취득 또는 처분한 종속기업과 관련된 수익과 비용은 취득이 사실상 완료된 날부터 또는 처분이 사실상 완료된 날까지 연결포괄손익계산서에 포함됩니다. 당기순손익과 기타포괄손익의 각 구성요소를 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있으며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있습니다.

연결실체를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

연결실체 내의 거래, 이와 관련된 자산과 부채, 수익과 비용 등은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다.

종속기업의 비지배지분은 연결실체의 자본과 별도로 식별합니다. 취득일에 피취득자에 대한 비지배지분의 요소가 현재의 지분이며 청산시에 보유자에게 기업 순자산의 비례적 몫에 대하여 권리를 부여하고 있는 경우에는 이러한 비지배지분은 취득일에 1) 공정가치와 2) 피취득자의 식별가능한 순자산에 대하여 인식한 금액 중 현재의 지분상품의 비례적 몫 중 하나의 방법으로 측정할 수 있습니다. 이러한 측정기준의 선택은 각 취득거래별로 이루어집니다. 그 밖의 모든 비지배지분 요소는 취득일의 공정가치로 측정합니다. 취득 후에 비지배지분의 장부금액은 최초 인식한 금액에 취득 이후 자본 변동에 대한 비지배지분의 비례지분을 반영한 금액입니다. 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 비지배지분에 귀속되고 있습니다.

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 연결실체의 소유지분변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 연결실체의 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 지배기업의 소

유주에게 귀속시키고 있습니다.

지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실한 경우, (i) 수취한 대가 및 보유한 지분의 공정가치의 합계액과 (ii) 종속기업의 자산(영업권 포함)과 부채, 비지배지분의 장부금액의 차이금액을 처분손익으로 계상하고 있습니다. 종속기업과 관련하여 기타포괄손익으로 이전에 인식한 금액에 대하여 관련 자산이나 부채를 직접 처분한 경우의 회계처리(즉 당기손익으로 재분류하거나 이익잉여금으로 직접 대체)와 동일한 기준으로 회계처리하고 있습니다. 지배력을 상실한 날에 이전의 종속기업에 대한 투자자산의 공정가치는 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따른 금융자산의 최초 인식시의 공정가치로 간주하거나 적절한 경우 관계기업 또는 공동기업에 대한 투자의 최초 인식시의 원가로 간주하고 있습니다.

## (2) 사업결합

종속기업 및 사업의 취득은 취득법을 적용하여 회계처리하였습니다. 사업결합 이전 대가는 피취득자에 대한 지배력을 대가로 이전하는 자산, 연결실체가 피취득자의 이전 소유주에 대하여 부담하는 부채 및 발행한 지분의 취득일의 공정가치의 합계로 산정하고 있습니다. 취득관련원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

취득일에 식별가능한 취득자산, 인수부채 및 우발부채는 다음을 제외하고는 취득일에 공정가치로 인식하고 있습니다.

- 이연법인세자산이나 부채와 종업원급여약정과 관련된 자산이나 부채는 각각 기업회계기준서 제1012호 '법인세'와 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여'에 따라 인식하고 측정하고 있습니다.
- 연결실체가 피취득자의 주식기준보상을 자신의 주식기준보상으로 대체하면서 발생한 부채나 지분상품은 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'에 따라 측정하고 있습니다.
- 기업회계기준서 제1105호 '매각예정비유동자산과 중단영업'에 따라 매각예정자산으로 분류된 비유동자산(또는 처분자산집단)은 기업회계기준서 제1105호에 따라 측정하고 있습니다.

영업권은 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액, 연결실체가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액이 취득일 현재 식별가능한 취

득 자산과 인수 부채의 공정가치순액을 초과하는 금액으로 측정하고 있습니다. 취득일에 식별가능한 취득 자산과 인수 부채의 공정가치순액이 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액, 연결실체가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액을 초과하는 금액이 재검토 후에도 존재하는 경우에, 그 초과금액은 즉시 염가매수차익으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

사업결합으로 인한 연결실체의 이전대가에는 조건부 대가 약정으로 인한 자산과 부채를 포함하고 있으며 조건부 대가는 취득일의 공정가치로 측정하고 사업결합으로 인한 이전대가의 일부로 포함되어 있습니다. 취득일 이후 공정가치의 변동액은 측정기간 조정사항의 조건을 충족하는 경우 소급하여 조정하고 해당 영업권에서 조정하고 있습니다. 측정기간 조정사항이란 '조정기간'(취득일로부터 1년을 초과할 수 없음)동안 취득일 현재 존재하던 사실과 상황에 대한 추가적 정보를 획득하여 발생하는 조정사항을 말합니다.

측정기간 조정사항의 조건을 충족하지 않는 조건부 대가의 공정가치 변동액은 조건부 대가의 분류에 따라 회계처리하고 있습니다. 자본으로 분류된 조건부 대가는 이후 보고일에 재측정하지 않고 결제되는 경우 자본으로 회계처리하고 있습니다. 그 밖의 조건부 대가는 이후 보고일에 공정가치로 재측정하고, 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

단계적으로 이루어지는 사업결합에서 연결실체는 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분(공동영업 포함)을 취득일의 공정가치로 재측정하고 그 결과 차손익이 있다면 당기손익(또는 적절한 경우 기타포괄손익)으로 인식하고 있습니다. 취득일 이전에 피취득자에 대한 지분의 가치변동을 기타포괄손익으로 인식한 금액은 이전에 보유한 지분을 직접 처분하였다면 적용할 기준과 동일하게 인식하고 있습니다.

사업결합에 대한 최초 회계처리가 사업결합이 발생한 보고기간 말까지 완료되지 못한다면, 연결실체는 회계처리가 완료되지 못한 항목의 잠정 금액을 연결재무제표에 보고하고 있습니다. 측정기간(위 참고) 동안에 취득일 현재 존재하던 사실과 상황에 대하여 새롭게 입수한 정보가 있는 경우 연결실체는 취득일에 이미 알았더라면 취득일에 인식된 금액의 측정에 영향을 주었을 그 정보를 반영하기 위하여 취득일에 인식한 잠정금액을 소급하여 조정하거나 추가적인 자산과 부채를 인식하고 있습니다.

### (3) 영업권

사업결합에서 발생하는 영업권은 지배력을 획득하는 시점(취득일)에 원가에서 누적 손상차손을 차감하여 인식하고 있습니다.

손상검사를 위하여 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과가 예상되는 연결실체의 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 배분됩니다.

영업권이 배분된 현금창출단위에 대해서는 매년 그리고 손상을 시사하는 징후가 있을 때마다 손상검사를 수행합니다. 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달할 경우, 손상차손은 먼저 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키고 잔여손상차손은 현금창출단위를 구성하는 다른 자산들의 장부금액에 비례하여 배분하고 있습니다. 영업권의 손상차손은 당기손익으로 직접 인식되어 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 추후에 환입할 수 없습니다.

관련 현금창출단위를 처분할 경우 관련 영업권 금액은 처분손익의 결정에 포함됩니다.

### (4) 현금및현금성자산

연결회사는 보유중인 현금, 요구불예금 및 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (5) 기능통화와 표시통화

연결회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 연결회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 연결재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

### (6) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

## 1) 금융자산

### 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 연결회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 연결회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 연결회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 연결회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

## 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

## 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

## 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

## 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 연결회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 연결회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

연결회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

## 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

## 제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 연결회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

연결회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 연결회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 연결회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

## 금융자산의 손상

연결회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 연결회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가

능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 연결회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 연결회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 연결회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 연결회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 연결회사는 채무상품의 내부 신용등급을 재평가합니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 연결회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 연결회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

## 2) 금융부채

### 최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

연결회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

## 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

### 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

### 차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

## 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

## (7) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수(5년~40년)동안 정액법으로 상각됩니다.

## (8) 비금융자산의 손상

연결회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 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.

연결회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐

를추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인하여 추정합니다. 연결회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

#### (9) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 연결회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 연결회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산

과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 연결회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

#### (10) 연결이익잉여금

지배회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 지배회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

#### (11) 리스

연결회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

#### (12) 고객과의 계약에서 생기는 수익

지배회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

#### (13) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익, 배당수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (14) 주당손익

연결회사는 보통주 기본주당손익과 희석주당손익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 연결회사의 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당손익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계

산하고 있습니다.

(15) 연결재무제표 승인

연결회사의 연결재무제표는 2022년 6월 8일자 이사회에서 사실상 확정되었으며, 2022년 6월 23일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

4. 현금 및 현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금 및 현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	사용제한여부
보통예금	기업자유예금	우리은행	506,976	513,859	부
보통예금	외화계좌	우리은행	1,390,444	1,423,246	부
해외계좌	외화계좌	우리은행	1,753,864	987,987	부
계			3,651,285	2,925,093	

5. 매출채권 및 기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
매출채권	42,543	93,692
차감 : 손실충당금	-	-
계	42,543	93,692

매출채권은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

## 6. 기타금융자산

당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동		
미수수익	18	18
예금(Escrow)(*)	332,613	320,793
비유동		
보증금	-	237
계	332,631	321,048

(\*) 당기말 현재 임차인과의 약정에 따른 개선비용 명목으로 인출이 제한되어 있습니다.

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

## 7. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
비유동		
선급비용	78,473	9,151
기타	437,880	331,067
계	516,353	340,218

8. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말			전기말		
	취득금액	감가상각 누계액	장부금액	취득금액	감가상각 누계액	장부금액
토지	11,612,159	-	11,612,159	11,363,766	-	11,363,766
건물	64,863,882	(2,390,062)	62,473,820	63,449,364	(1,528,489)	61,920,875
계	76,476,041	(2,390,062)	74,085,979	74,813,130	(1,528,489)	73,284,641

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

당기	토지	건물	계
기초장부금액	11,363,766	61,920,875	73,284,641
취득	-	27,617	27,617
감가상각비	-	(816,405)	(816,405)
환율차이	248,394	1,341,732	1,590,126
기말장부금액	11,612,159	62,473,820	74,085,979

(단위: 천원)

전기	토지	건물	계
기초장부금액	10,870,815	59,949,978	70,820,793
취득		54,478	54,478
감가상각비	-	(771,120)	(771,120)
환율차이	492,951	2,687,539	3,180,490
기말장부금액	11,363,766	61,920,875	73,284,641

(3) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	장부가액	공정가치(*)
토지	11,612,159	76,449,432
건물	62,473,820	
합 계	74,085,979	76,449,432

(\*) 투자부동산의 공정가치는 2020년 12월말 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 KPMG LLC에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

(4) 운용리스 제공내역

연결실체가 보유한 투자부동산(85 Challenger Road)은 삼성전자 미국법인등과 2025년까지 장기임대차계약을 체결하고 있습니다. 보고기간말 현재 잔여기간이 1년이상인 임대차계약의 연도별 운용리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: USD)

연도구분	운용리스료
2022년	4,536,665
2023년	6,178,875
2024년	6,333,347
2025년	3,747,774
합계	20,796,661

## 9. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
미지급금	20,700	27,320
미지급비용	184,047	179,177
미지급이자	320,283	321,680
계	525,030	528,177

## 10. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
선수수익	78,473	9,151
계	516,353	340,218

## 11. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	이자율(%)	당기말	전기말
장기차입금	신한캐피탈	2023년 10월	7.0	7,500,000	7,500,000
외화차입금	우리은행	2023년 10월	3.5	43,346,640	42,419,420
합계				50,846,640	49,919,420

(2) 연결회사는 차입금에 대하여 연결회사가 보유하고 있는 종속기업 AIM US Real Estate Corporation의 주식과 보유부동산을 담보로 제공하고 있습니다.

## 12. 자본금 및 기타불입자본

### (1) 자본금

당기말 현재 연결회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	16,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	
보통주식	150,000주
제2종 종류주식	480,000주
제1종 종류주식	990,000주
자본금:	
보통주식	750,000,000원
제2종 종류주식	2,400,000,000원
제1종 종류주식	4,950,000,000원

연결회사는 보통주식보다 이익의 배당 및 잔여재산의 분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 제1종 종류주식(누적적, 비참가적)과 제2종종류주식(누적적, 참가적)으로 구분하여 발행합니다.

(2) 당기와 전기중 유통주식수 및 자본금의 변동은 없습니다.

### (3) 자본잉여금

당기말 현재 연결기업의 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다. 당기와 전기 중 자본잉여금의 변동은 없습니다.

### 13. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
기초	295,661	841,536
자본잉여금 전입	-	-
현금배당	(1,141,281)	(960,337)
지배지분당기순이익	550,047	414,462
기말	(295,572)	295,661

### 14. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대수익	3,668,473	3,501,094
주차수익	36,002	31,097
관리비수익	337,738	247,057
계	4,042,213	3,779,247

15. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	6,000	6,000
자산보관수수료	5,700	5,250
일반사무수탁수수료	15,950	15,950
지급수수료	138,573	83,957
자산관리수수료	344,495	326,420
수도광열비	337,738	247,057
수선유지비	152,570	115,547
세금과공과	814,209	737,674
보험료	69,781	62,167
감가상각비	816,405	771,120
계	2,701,420	2,371,141

16. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기타수익		
잡이익	222,583	15,854

## 17. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
금융수익		
외환차익	10,782	-
이자수익	197	2,369
외화환산이익	9,646	11,531
소계	20,625	13,900
금융비용		
이자비용	1,017,886	988,792
외환차손	-	3,707
외화환산손실	-	-
소계	1,017,886	992,498

## 18. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

## 19. 주당이익

### (1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	550,047,367	414,461,715
차감: 우선주배당금	(1,038,397,260)	(1,044,102,740)
차감후 보통주당기순이익	(488,349,893)	(629,641,025)
가중평균유통보통주식수	150,000	150,000
보통주기본주당순이익	(3,256)	(4,198)

(2) 당기와 전기중 가중평균유통보통주식수의 변동은 없습니다.

### (3) 희석주당이익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

## 20. 우발부채 및 주요 약정사항

### (1) 자산관리계약

연결회사는 (주)에이아이엠투자운용과 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득·관리·개량 및 처분, 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자 운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 해당 계약에 의하여 매월 USD 35,258의 관리 수수료를 지급하여야 합니다.

### (2) 일반사무관리계약

연결회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 연결회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결

결하여 연간 29,000천원을 지급하여야 합니다.

(3) 자산보관계약

연결회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 9,500천원을 지급하여야 합니다.

(4) 현지 자산관리위탁계약

연결회사는 현지자산관리자(River West Management LLC)와 재산 인수·인계 관련 업무, 부동산관리 관련 업무 등 자산관리에 통상적으로 수반되는 제반 업무를 대행해주는 대가로 매월 USD 12,875의 관리수수료를 지급하여야 합니다.

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	3,651,285	3,651,285
		매출채권	42,543	42,543
		기타유동금융자산	332,631	332,631
	합계		4,026,458	4,026,458
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	525,030	525,030
		장기차입금	50,846,640	50,846,640
	합계		51,371,670	51,371,670

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	2,925,093	2,925,093
		매출채권	93,692	93,692
		기타유동금융자산	320,811	320,811
		기타비유동금융자산	237	237
	합계		3,339,833	3,339,833
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	528,177	528,177
		장기차입금	49,919,420	49,919,420
	합계		50,447,597	50,447,597

연결회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	197	2,369
	외화환산이익	9,646	11,531
	외환차익	10,782	-
	외환차손	-	3,707
	소계	20,625	17,606
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	1,017,886	988,792

(3) 공정가치 서열체계

1) 연결회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열 체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음

과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 연결회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

## 22. 재무위험관리

### (1) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 연결회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

연결회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
총부채(A)	52,005,536	50,451,581
총자본(B)	26,689,186	26,585,015
부채비율(A/B)	194.86%	189.77%

## (2) 금융위험관리

연결회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

### 1) 이자율위험

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금 및 현금성자산	3,651,285	2,925,093

당기말 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1%상승시	1%하락시
현금 및 현금성자산	36,513	(36,513)

### 2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 연결회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 4,026백만원 (전기: 3,340백만원)입니다.

### 3) 유동성위험

연결회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 연결회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

#### ① 당기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
기타지급채무	525,030	-	-	525,030
장기차입금	-	50,846,640	-	50,846,640
합계	525,030	50,846,640	-	51,371,670

#### ② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
기타지급채무	528,177	-	-	528,177
장기차입금	-	49,919,420	-	49,919,420
합계	528,177	49,919,420	-	50,447,597

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 연결회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

#### (4) 외환위험

연결회사는 해외 영업활동을 영위하고 있기 때문에 환율변동위험에 노출되어 있습니다. 외환위험은 인식된 자산과 부채와 관련하여 발생하고 있습니다. 이러한 위험은 발생가능성이 매우 높은 USD 지출액에 근거하여 측정하고 있고 연결회사의

발생가능성이 매우 높은 예상 금융자산의 변동성을 최소화하는 목적으로 관리됩니다. 보고기간말 현재 외환위험에 노출되어 있는 연결회사의 금융자산의 원화환산 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		전기말	
	USD	원화환산액	USD	원화환산액
현금및현금성자산	2,596,885	3,144,309	833,815	987,987

연결회사의 주요 환위험은 USD 환율에 기인하므로 손익의 변동성은 주로 해당통화 표시 금융상품으로부터 발생합니다. 2022년 3월 31일 현재 다른 모든 변수가 일정하고 각 외화에 대한 원화의 환율 10% 변동시 환율변동이 법인세비용차감전순이익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	10% 상승시	10% 하락시
USD	314,431	(314,431)

### 23. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
최대주주	홍진데이타서비스(주)
기타주주	(주)에이아이엠투자운용, 김○환, 신한캐피탈(주), (주)코리아인스트루먼트

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관계	특수관계자명	거래내용	당기	전기
최대주주	(주)에이아이엠투자운용	자산관리수수료	344,495	326,420
		매입수수료	-	-
기타주주	신한캐피탈(주)	이자비용	261,781	263,219

(3) 당기 및 전기 말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권·채무내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관계	특수관계자명	채권·채무	당기말	전기말
기타주주	신한캐피탈(주)	미지급비용	113,630	116,507
		장기차입금	7,500,000	7,500,000
채무 합계			7,613,630	7,616,507

## 24. 현금흐름 정보

(1) 당기와 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기순이익	554,071	417,893
비현금항목의 조정	1,720,022	1,583,452
감가상각비	816,405	771,120
임대수익	(106,813)	(162,560)
이자비용	1,017,886	988,792
외화환산이익	(9,646)	(11,531)
이자수익	(197)	(2,369)
법인세비용	2,387	-
운전자본의 변동	595,903	33,693
매출채권 및 기타채권의 감소(증가)	39,330	(8,111)
기타금융자산의 감소	237	2,033,580
당기법인세자산의 증가	-	(46,615)
기타비유동자산의 감소(증가)	(69,322)	60,987
기타지급채무의 감소	(1,751)	(2,007,864)
미지급세금의 증가	-	103
기타부채의 증가	627,409	1,614
영업에서창출된 현금흐름	2,869,996	2,035,038

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	49,919,420	48,079,300
차입	-	-
환율변동	927,220	1,840,120
기말	50,846,640	49,919,420

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업			
감사대상 사업연도	2021년 10월 01일	부터	2022년 03월 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	전기	당기	전기	당기	전기							
투입 인원수	-	1	1	1	3	3	-	-	-	-	-	-	4	5
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	4	40	37	140	144	-	-	-	-	-	180	185
	합계	-	4	40	37	140	144	-	-	-	-	-	180	185

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022년 5월 18일			1 일	
	주요내용	감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정				
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원		주요 감사업무 수행내용
		상주	비상주			
	2022년 5월 18일 ~ 2022년 5월 19일	2 일	3 명	1 명	중요 계정잔액 및 재무제표 검증	
	2022년 5월 23일	1 일	3 명	1 명	공시내용에 대해 질문, 분석 적절차, 표본점검	
	실사(입회)시기	- 일	- 명	- 명	-	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
	실사(입회)시기	-			- 일	

금융자산실사(입회)	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	0	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2022년 1월 20일, 2022년 6월 7일				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 01월 20일	감사 1인, 업무수행이사 등 회계사 3인	서면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요 등
2	2022년 06월 07일	감사 1인, 업무수행이사 등 회계사 3인	서면회의	회계감사 진행 및 결과 등