

투 자 보 고 서

2021.04.01 부터 2021.09.30 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2021.12.29

회 사 명 : (주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 주식회사 에이아이엠투자운용



본점소재지 : 서울특별시 중구 세종대로 73,17층(서소문동, 태평로빌딩)

(전화번호) 02-2086-0858

(홈페이지) www.hana-aim.com

작성책임자 : (회사) (주)에이아이엠투자운용 (직책) 부장

(전화번호) 02-0286-0858 성명 현나영

공시책임자 : (회사) (주)에이아이엠투자운용 (직책) 부장

(전화번호) 02-0286-0858 성명 현나영

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.02.21
3) 소재지	서울특별시 중구 세종대로 73,17층(서소문동, 태평로빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.09.30 (단위: 원)
총자산	33,976,272,604
자본금	8,100,000,000
부채	7,641,956,849
5) 자산관리회사	(주)에이아이엠투자운용
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	주식회사 우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

2020.02.20 발기인총회 개최
2020.02.21 회사설립(자본금 3억원)
2020.06.30 자산관리위탁계약 체결(에이아이엠투자운용)
2020.06.30 사무관리위탁계약 체결(신한아이타스)
2020.06.30 자산보관위탁계약 체결(우리은행)
2020.07.28 유상증자(자본금 4억5천만원)
2020.08.12 유상증자(자본금 12억원)
2020.09.03 국토교통부 영업등록 완료
2020.09.22 유상증자(자본금 12억원)
2020.10.12 유상증자(자본금 49억5천만원)
2020.10.13 AIM US Real Estate Corporation 보통주 취득(100%)
2020.10.13 AIM US Real Estate Corporation이 Challenger AIM C1, LLC의
보통주 취득(100%)
2020.10.15 Challenger AIM C1, LLC가 투자목적대상 부동산
(85 Challenger Road Ridgefield Park, New Jersey, USA 소재
삼성전자 미주 본사 임차 사옥) 취득

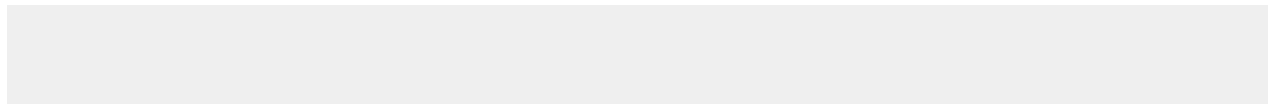
2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
주식회사 에이아 이엠투자운용	110111-3996159	2008.11.06 회사설립	결격사유 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

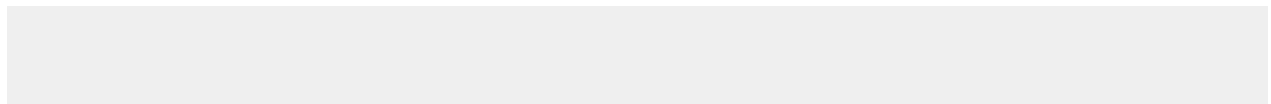


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	주식회사 에 이아이엠투 자운용	110111- 3996159	2008.11.06 회사설립	결격사 유 없음
감독이사	김상부	1961.08.21	2018.12-현재 미래세무회계사무 소	결격사 유 없음
감독이사	소병운	1960.01.14	2013.05.01-2015.12.31 현대증 권 전무 2016.06.01~2018.12.31 SVN K OREA 대표	결격사 유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명	보통주	90,000	24,444	5,000	
기명	종류주	1,470,000	16,667	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

--

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2020.02. 20	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.07. 28	증자	보통주	90,000	24,444	5,000	450,000,000	750,000,000	150.00%
2020.08. 12	증자	종류주	240,000	16,667	5,000	1,200,000,000	1,950,000,000	160.00%
2020.09. 22	증자	종류주	240,000	16,667	5,000	1,200,000,000	3,150,000,000	61.54%
2020.10. 12	증자	종류주	990,000	16,667	5,000	4,950,000,000	8,100,000,000	157.14%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

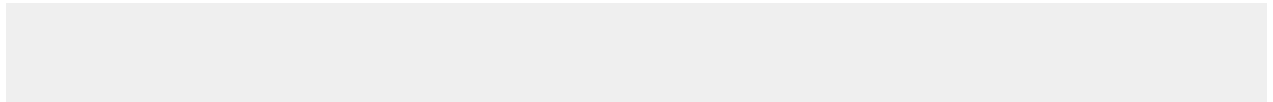
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
홍진데 이타서 비스(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주	630,000	0	0	630,000	
							(38.89%)	(0.00%)	(0.00%)	(38.89%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

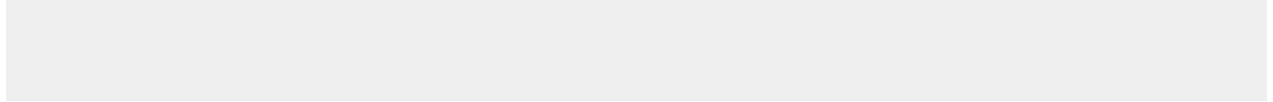
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	김**	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	종류주	180,001	11.11%	종류주 180,000 보통주 1
2	신한개피탈 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	180,000	11.11%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	4.35%	630,000	38.89%	
주요주주	2	8.70%	360,001	22.22%	
소액주주 -개인	3	13.04%	239,991	14.81%	
소액주주 -법인	17	73.91%	390,008	24.07%	
합계	23	100.00%	1,620,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

*** 이익의 배당**

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다.

이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

상기에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당연도의 감가상각비 상당액을 금전으로 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하고, 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	1,141,280,659	-169,663,166	-416,636,409	
상법상 배당가능이익	1,141,280,659	960,336,834	0	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	1,141,280,659	960,336,834	-	-
배당금	1,141,280,659	960,336,834	0	0
주당배당금	704	593	0	0
배당수익율	4.53%	5.38%	0.00%	-
연환산배당율	9.04%	10.80%	0.00%	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	31,967	94.61	31,967	94.09	94.09
현금	1,795	5.31	1,937	5.70	5.70
기타 자산	25	0.07	72	0.21	0.21
총계	33,787	100.00	33,976	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

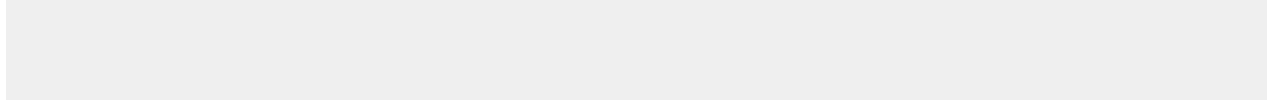
당사의 부동산관련 유가증권은 부동산투자회사법 시행령 제27조(자산의 산정기준)에 따라 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산에 포함되는 자산입니다.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

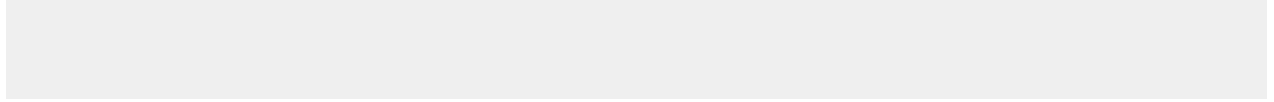
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

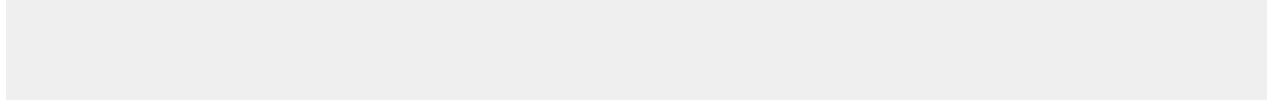
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

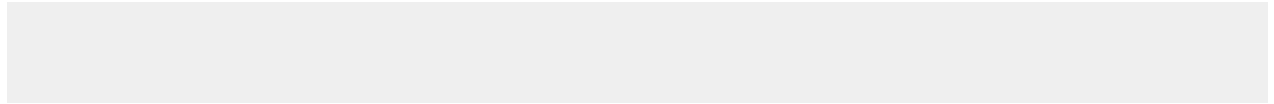
부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	지분증권 (AIM US Real Est ate Corporation)	31,967	31,967	94.09%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

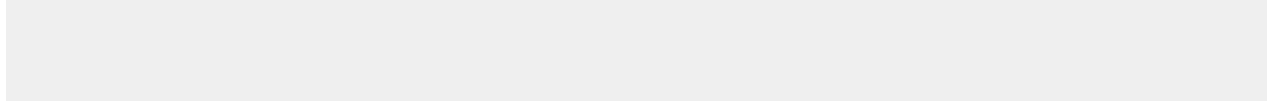
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	1,795	1,937	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	당기법인세자산	72	72	
	미수수익	0	0	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	1,795	1,937

4. 기타 자산 변경내역

당기법인세자산 약 46백만원 증가

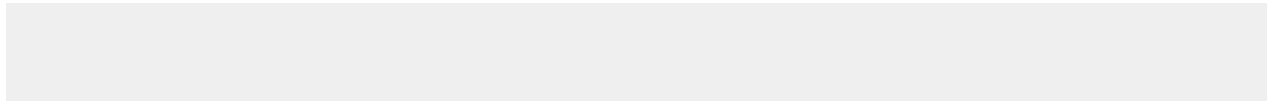
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	1,483,552,982	99.20%	
현금	현금관련수익	404,717	0.03%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		11,531,178	0.77%	
총 수익		1,495,488,877	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

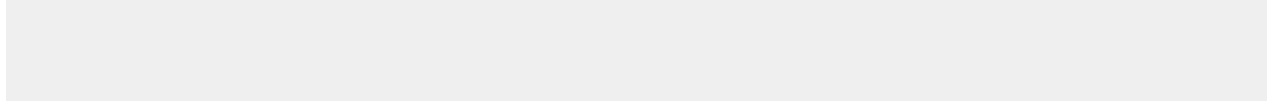


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

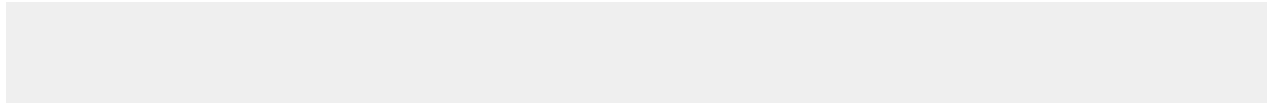
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	AIM US REITs	0	0	1,483,552,982	100.00%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	679,009	404,717	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실	0		
	기타비용	46,142,520	13.03%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		308,065,698	86.97%	
총비용		354,208,218	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	AIM US REITs	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	6,000,000	6,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	5,250,000	5,250,000			
일반사무 위탁수수료	15,950,000				15,950,000
기타지급수수료	34,892,520	34,892,520			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)		본 회사는 2020년 6월 30일에 체결한 자산관리 위탁계약서에 따라 자산관리회사에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 대가로 매입수수료, 운용수수료, 부동산 매각업무에 따른 매각수수료 및 매각성과수수료 기타 일체의 수수료를 지급하지 않습니다. 또한 위탁비용에는 부가가치세 불공제분이 포함되어 있습니다.	0
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스주식회사	보수는 연간 이천구백만원(부가세 별도)로 하고 매 결산기마다 일천사백오십만원(부가세 별도)을 결산기 말일로부터 15일 이내에 현금으로 지급한다. 다만, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 당해 결산기의 수수료는 실제로 업무를 수행한 일수에 따라 일할 계산한 금액으로 하며, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월을 초과하는 경우, 매 결산기 단위의 수수료에 6개월을 초과하는 기간에 대해 실제로 업무를 수행한 일수로 일할계산한 금액을 더한 금액으로 한다. 제1결산기의 수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 취득한 날 또는 국토교통부에 등록을 완료한 날부터 발생한다.	15,950,000
자산보관회사	위탁보수	주식회사 우리은행	매 결산기(6개월) 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내에 연간 구백오십만원(부가세별도)을 지급한다. 각 기간별 자산운용기간이 미달하는 경우 실제 운용기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	5,250,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				21,200,000

당기 자산보관회사 위탁비용에는 전기 과소지급한 비용 500,000원이 포함되어 있습니다.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

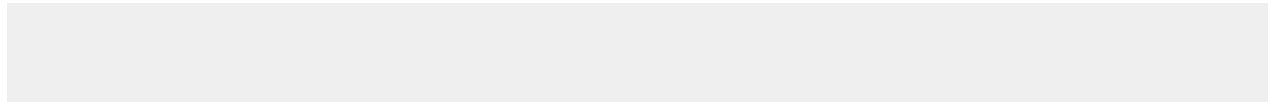
구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	9.27	-2.03	-14.54	

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

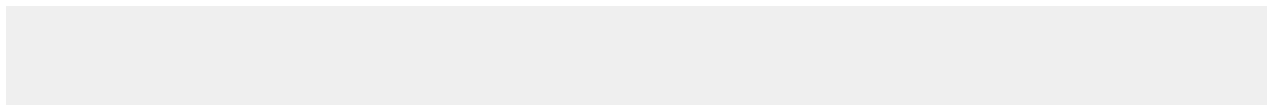
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

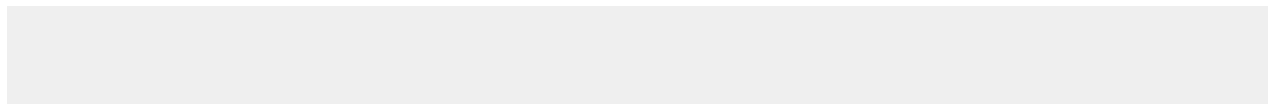
I. 재무상태표

당기 제 3 기 기말 기준일 2021.09.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2021.03.31 현재

회사명: (주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,009,027,147		1,819,956,609
1) 현금및현금성자산	1,937,105,172		1,794,627,535	
5) 미수수익	18,334		40,864	
11) 선급법인세	71,903,641		25,288,210	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		31,967,245,457		31,967,245,457
4) 유가증권	31,967,245,457		31,967,245,457	
매도가능금융자산	31,967,245,457		31,967,245,457	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		33,976,272,604		33,787,202,066
1. 유동부채		141,956,849		133,830,136
6) 미지급금	25,450,000		20,200,000	
7) 미지급비용	116,506,849		113,630,136	
2. 비유동부채		7,500,000,000		7,500,000,000
3) 장기차입금	7,500,000,000		7,500,000,000	
부 채 총 계		7,641,956,849		7,633,830,136
1. 자본금		8,100,000,000		8,100,000,000
1) 보통주자본금	750,000,000		750,000,000	
2) 종류주자본금	7,350,000,000		7,350,000,000	
2. 자본잉여금		17,093,035,096		17,093,035,096
1) 주식발행초과금	17,093,035,096		17,093,035,096	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		1,141,280,659		960,336,834
자 본 총 계		26,334,315,755		26,153,371,930
부 채 및 자 본 총 계		33,976,272,604		33,787,202,066



II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.09.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31

회사명: (주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,483,552,982	1,483,552,982	558,810,282	558,810,282
5) 배당금수익	1,483,552,982	1,483,552,982	558,810,282	558,810,282
II. 영업비용	32,689,521	62,092,520	62,248,919	80,192,355
2) 급여	3,000,000	6,000,000	3,000,000	5,548,388
8) 자산보관수수료	3,136,613	5,250,000	2,101,649	4,315,027
9) 일반사무위탁수수료	8,739,618	15,950,000	8,620,330	15,950,000
10) 기타지급수수료	17,813,290	34,892,520	48,526,940	54,378,940
III. 영업이익	1,450,863,461	1,421,460,462	496,561,363	478,617,927
IV. 영업외수익	11,668,241	11,935,895	312,019	905,415
1) 이자수익	137,063	404,717	312,019	679,009
7) 외화환산이익	11,531,068	11,531,068	-226,406	
8) 외환차익			226,406	226,406
10) 기타영업외수익	110	110		
V. 영업외비용	157,518,726	292,115,698	532,997,984	649,186,508
1) 이자비용	132,328,766	263,219,177	129,452,054	245,640,578
6) 외화환산손실			403,545,930	403,545,930
7) 외환차손		3,706,561		
10) 기타영업외비용	25,189,960	25,189,960		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,305,012,976	1,141,280,659	-36,124,602	-169,663,166
VIII. 당기순이익(손실)	1,305,012,976	1,141,280,659	-36,124,602	-169,663,166
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,305,012,976	1,141,280,659	-36,124,602	-169,663,166
X I. 주당이익	806	704	-22	-105

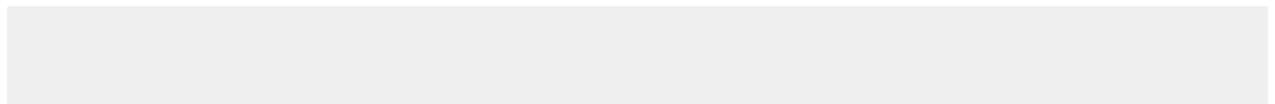
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.09.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31

회사명: (주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	처분예정일	2021.12.24	처분확정일	2021.06.25
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		1,141,280,659		-586,299,575
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		-416,636,409	
2. 당기순이익(손실)	1,141,280,659		-169,663,166	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		1,546,636,409
III. 이익잉여금처분액		-1,141,280,659		-960,336,834
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	1,141,280,659		960,336,834	
보통주현금배당금	97,177,919		7,521,765	
종류주현금배당금	1,044,102,740		952,815,069	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0



IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.09.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31

회사명: (주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,091,283,403		320,858,582
1. 당기순이익(손실)		1,141,280,659		-169,663,166
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		251,283,392		648,507,499
이자수익	-404,717		-679,009	
이자비용	263,219,177		245,640,578	
외화환산손실(이익)	-11,531,068		403,545,930	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-41,365,431		-26,613,454
선급비용의 변동	-46,615,431		-25,288,210	
미지급금의 변동	5,250,000		-1,325,244	
5. 이자의 지급		-260,342,464		-132,010,442
6. 이자의 수취		427,247		638,145
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		-31,967,245,457
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-31,967,245,457
종속기업투자주식의 취득			31,967,245,457	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-960,336,834		23,758,106,040
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		23,758,106,040
주식의 발행			16,258,106,040	
장기차입금의 차입			7,500,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-960,336,834		0
배당금의 지급	960,336,834			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		130,946,569		-7,888,280,835
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		11,531,068		-403,545,930
VI. 현금및현금성자산의 순증감		142,477,637		-8,291,826,765
VII. 기초 현금및현금성자산		1,794,627,535		10,086,454,300
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,937,105,172		1,794,627,535

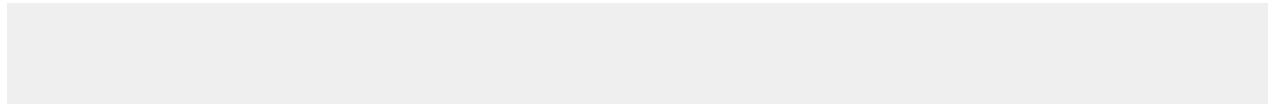
V. 자본변동표

당기 제 3기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.09.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31

회사명: (주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
44105	3,150,000,000	7,331,565,465	0	0	-416,636,409		10,064,929,056
유상증자(종류주)	4,950,000,000	11,308,106,040	0	0	0		39,000,780,000
자본잉여금감액	0	-1,546,636,409	0	0	1,546,636,409		0
당기순이익	0	0	0	0	-169,663,166		-169,663,166
44286	8,100,000,000	17,093,035,096	0	0	960,336,834		26,153,371,930
44287	8,100,000,000	17,093,035,096	0	0	960,336,834		26,153,371,930
현금배당	0	0	0	0	-960,336,834		-960,336,834
당기순이익	0	0	0	0	1,141,280,659		1,141,280,659
44469	8,100,000,000	17,093,035,096	0	0	1,141,280,659		26,334,315,755



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 20 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

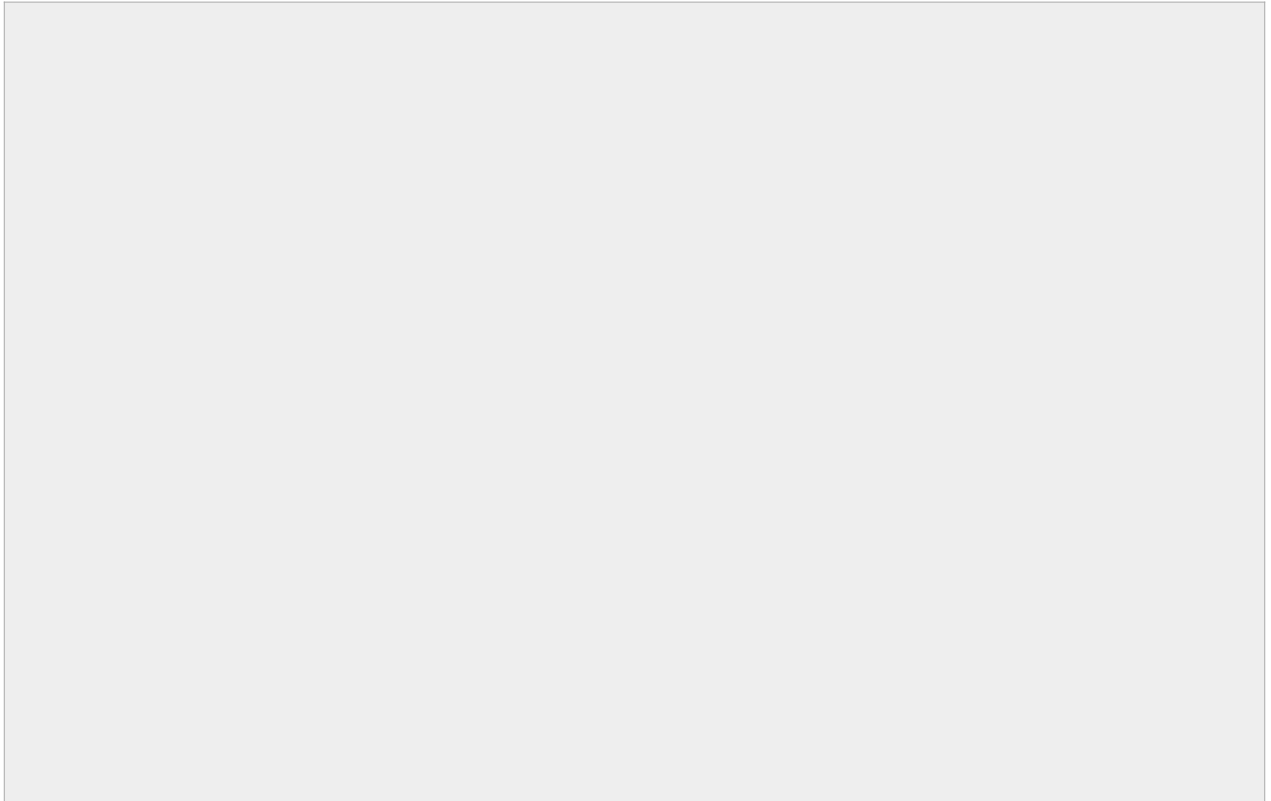
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 3 기 2021년 09월 30일 현재

제 2 기 2021년 03월 31일 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) 당기중 연결범위의 변동은 없으며 전기의 연결범위변동 내역은 다음과 같습니다.

구분	회사명	사유
증가	AIM US Real Estate Corp.	신규 설립
증가	Challenger AIM C1, LLC	신규 설립

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

<당기>

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.

<전기>

종속기업	자산	부채	자본	매출	당기순이익
AIM US Real Estate Corp.	74,487,094	42,983,779	31,503,315	3,441,224	755,479

(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 주식 2. (4)에서 설명하고 있습니다.

(2) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 2021년 4월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표의 표시' 및 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 중요성의 정의
동 기준서의 개정으로 기준서 제1001호의 '중요성'에 대한 정의가 변경되고, 기준서 제1008호의 '중요성' 정의는 삭제되었습니다. 개정 기준서에 따르면, '중요성'의 정의가 '특정 보고기업에 대한 재무정보를 제공하는 일반목적재무제표에 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여 이를 기초로 내리는 주요 이용자의 의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요하다'로 개정되어 정보와 이용자 및 해당 정보의 영향의 범위가 보다 명확화 되었습니다. 회사는 상

기에 열거된 제·개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

동 기준서는 사업의 필수요소 중 하나인 '산출물'의 정의를 '투입물과 그 투입물에 적용하는 과정의 결과물로 고객에게 재화나 용역을 제공하거나 투자수익을 창출하거나 통상적인 활동에서 기타수익을 창출하는 것'으로 변경되었습니다. 또한, 취득한 대상의 사업여부를 간단하게 평가할 수 있는 '집중테스트'를 신설하여 취득한 총자산 공정가치의 대부분이 식별 가능한 단일자산 또는 비슷한 자산 집합에 집중되어 있는 경우에는 사업결합이 아닌 것으로 결정할 수 있도록 개정되었습니다. 해당 집중테스트의 적용여부는 선택사항이며 거래별로 적용 가능합니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 이자율지표 개혁

개정 기준서에서는 이자율지표 개혁 움직임으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여 미래 전망 분석 시 예외규정을 적용토록 하고 있습니다. 예외규정에서는 기존 이자율지표를 준거로 하는 예상현금흐름의 발생가능성이 매우 높은지, 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이의 경제적 관계가 있는지, 양자간에 높은 위험회피효과가 있는지를 평가할 때, 위험회피대상항목과 위험회피수단이 준거로 하고 있는 이자율지표는 이자율지표 개혁의 영향으로 바뀌지 않는다고 가정합니다.

- 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.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 2021년 4월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 조기 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스로에 영향을 미치는 리스로 감면으로 확대되었습니다. 리스이용자는 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 실무적 간편법을 일관되게 적용해야 합니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

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 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회

계연도부터 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 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체할 예정입니다. 이 기준서는 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 확인할 수 있도록 하였습니다. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한

기업은 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 중요한 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 이루어 집니다. 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 재무성과

에도 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 공극적인 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 작성 시 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 소유주에게 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 부

채나 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 취득 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 영가매수차익으로 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, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 연결회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자

산을관리하는 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 하지않은 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 계산하고 있습니다.

(15) 연결재무제표 승인

연결회사의 연결재무제표는 2021년 12월 9일자 이사회에서 사실상 확정되었으며, 2021년 12월 24일자 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	513,859	1,203,218	부
보통예금	외화계좌	우리은행	1,423,246	591,409	부
해외계좌	외화계좌	우리은행	987,987	987,497	부
계			2,925,093	2,782,125	

5. 매출채권 및 기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
매출채권	93,692	85,581
차감 : 손실충당금	-	-
계	93,692	85,581

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	41
예금(Escrow)(*)	320,793	2,354,350
비유동		
보증금	237	227
계	321,048	2,354,618

(*) 전기말 현재 임차인과의 약정에 따른 개선비용 명목으로 2021년 8월말까지 인출이 제한되어 있었으며 이와 관련하여 전기말 기타지급채무 2,014,300천원이 부채로 계상되어 있었으나 당기중 모두 정산되었습니다.

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	9,151	70,138
기타	331,067	168,507
계	340,218	238,645

8. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말			전기말		
	취득금액	감가상각누계액	장부금액	취득금액	감가상각누계액	장부금액
토지	11,363,766	-	11,363,766	10,870,815	-	10,870,815
건물	63,449,364	(1,528,489)	61,920,875	60,644,867	(694,889)	59,949,978
계	74,813,130	(1,528,489)	73,284,641	71,515,682	(694,889)	70,820,793

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

(단위: 천원)

당기	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

(단위: 천원)

전기	토지	건물	계
기초장부금액	-	-	-
취득	10,870,815	60,644,867	71,515,682
감가상각비	-	(684,038)	(684,038)
환율차이	-	(10,851)	(10,851)
기말장부금액	10,870,815	59,949,978	70,820,793

(3) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	장부가액	공정가치(*)
토지	11,363,766	74,814,117
건물	61,920,875	
합 계	73,284,641	74,814,117

(*) 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	5,990,883
2023년	6,140,655
2024년	6,294,172
2025년	5,353,963
합계	23,779,673

9. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
미지급금	27,320	44,173
미지급비용	179,177	177,733
미지급이자	321,680	299,836
기타미지급금	-	2,014,300
계	528,177	2,536,042

10. 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	42,419,420	40,579,300
합계				49,919,420	48,079,300

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

11. 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 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주,천원)

당기	보통주		2종종류주식		1종종류주식	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기초	150,000	750,000	480,000	2,400,000	990,000	4,950,000
유상증자	-	-	-	-	-	-
기말	150,000	750,000	480,000	2,400,000	990,000	4,950,000

(단위: 천원)

전기	보통주		2종종류주식		1종종류주식	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기초	150,000	750,000	480,000	2,400,000	-	-
유상증자	-	-	-	-	990,000	4,950,000
기말	150,000	750,000	480,000	2,400,000	990,000	4,950,000

(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 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	17,093,035	7,331,565
유상증자	-	11,308,106
감액배당(이익잉여금전입)	-	(1,546,636)
기말	17,093,035	17,093,035

12. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
기초	841,536	(416,636)
자본잉여금 전입	-	1,546,636
현금배당	(960,337)	-
지배지분당기순이익	414,462	(288,464)
기말	295,661	841,536

13. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대수익	3,501,094	3,177,158
주차수익	31,097	27,037
관리비수익	247,057	237,029
계	3,779,247	3,441,224

14. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	6,000	5,548
자산보관수수료	5,250	4,315
일반사무수탁수수료	15,950	15,950
지급수수료	83,957	412,977
자산관리수수료	326,420	323,559
수도광열비	247,057	237,029
수선유지비	115,547	124,817
세금과공과	737,674	576,507
보험료	62,167	55,749
감가상각비	771,120	684,038
계	2,371,141	2,440,490

15. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기타수익		
잡이익	15,854	14,451

16. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
금융수익		
외환차익	-	226
이자수익	2,369	3,398
외화환산이익	11,531	-
소계	13,900	3,625
금융비용		
이자비용	988,792	898,086
외환차손	3,707	-
외화환산손실	-	403,546
소계	992,498	1,301,632

17. 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 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

18. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	414,461,715	(288,463,679)
차감: 우선주배당금	(1,044,102,740)	(992,423,958)
차감후 보통주당기순이익	(629,641,025)	(1,280,887,637)
가중평균유통보통주식수	150,000	150,000
보통주기본주당순이익	(4,198)	(8,539)

(2) 당기와 전기중 가중평균유통보통주식수의 변동은 없습니다.

(3) 희석주당이익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

19. 사업결합

(1) 전기중 발생한 사업결합의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원, 주)

구분	주요영업활동	취득일	취득한 지분	이전대가
AIM US Real Estate Corp.	부동산투자	2020.10.15	99.6%	31,655,186

(2) 당기중 발생한 사업결합의 이전대가는 설립취득으로서 사업결합으로 인하여 취득한 자산과 인수한 부채의 공정가치와 동일하며 사업결합과정에서 발생한 영업권은 없습니다.

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 35,257.90의 관리수수료를 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 체결하여 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 12,500의 관리수수료를 지급하도록 하는 계약을 체결하고 있습니다.

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	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

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	2,782,125	2,782,125
		매출채권	85,581	85,581
		기타유동금융자산	2,354,391	2,354,391
		기타비유동금융자산	227	227

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
	합계		5,222,324	5,222,324
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	2,536,042	2,536,042
		장기차입금	48,079,300	48,079,300
	합계		50,615,342	50,615,342

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	2,369	3,398
	외화환산이익	11,531	-
	외환차익	-	226
	외환차손	3,707	-
	외화환산손실	-	403,546
	소계	17,606	407,171
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	988,792	898,086

(3) 공정가치 서열체계

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

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

구분	투입변수의 유의성
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)	50,451,581	50,617,609
총자본(B)	26,585,015	25,689,442
부채비율(A/B)	189.77%	197.04%

(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	2,925,093	2,782,125

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	29,251	(29,251)

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 3,339백만원입니다.

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 전

기말 현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다

① 당기말

(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

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	합계
기타지급채무	2,536,042	-	-	2,536,042
장기차입금	-	48,079,300	-	48,079,300
합계	2,536,042	48,079,300	-	50,615,342

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	833,815	987,987	1,392,948	1,578,907

연결회사의 주요 환위험은 USD 환율에 기인하므로 손익의 변동성은 주로 해당통화 표시 금융상품으로부터 발생합니다. 2021년 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	98,799	(98,799)

23. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
최대주주	흥진데이터서비스(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	326,420	218,278
		매입수수료	-	1,333,597
기타주주	신한캐피탈(주)	이자비용	263,219	245,641

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

(단위: 천원)

관계	특수관계자명	채권·채무	당기말	전기말
		미지급비용	116,507	245,641

관계	특수관계자명	채권·채무	당기말	전기말
기타주주	신한캐피탈(주)	장기차입금	7,500,000	7,500,000
채무 합계			7,616,507	7,745,641

24. 현금흐름 정보

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기순이익(손실)	417,893	(285,053)
비현금항목의 조정	1,583,452	1,813,764
감가상각비	771,120	684,038
임대수익	(162,560)	(168,507)
이자비용	988,792	898,086
외환환산손실	-	403,546
외환환산이익	(11,531)	-
이자수익	(2,369)	(3,398)
운전자본의 변동	33,693	(297,111)
매출채권 및 기타채권의 증가	(8,111)	(85,540)
기타금융자산의 증가	2,033,580	(2,354,618)
당기법인세자산의 증가	(46,615)	(25,288)
기타비유동자산의 증가	60,987	(70,138)
기타지급채무증가	(2,007,864)	2,236,206
미지급세금증가	103	2,267
기타부채의 증가	1,614	-
영업에서창출된 현금흐름	2,035,038	1,231,600

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	48,079,300	-
차입	-	48,079,300
환율변동	1,840,120	-
기말	49,919,420	48,079,300

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
자본잉여금의 이익잉여금 전입	-	1,546,636