

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 3 기

2020년 09월 01일 부터

2021년 02월 28일 까지

다산회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. 재 무 제 표	
재무상태표	6
포괄손익계산서	7
자본변동표	8
현금흐름표	9
재무제표에 대한 주석	10
III. 외부감사 실시 내용	43

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 2월 28일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 2월 28일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

기타사항

비교표시된 2020년 8월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 삼덕회계법인이 감사하였으며, 이 감사인의 2020년 10월 23일자 감사보고서에는 해당 재무제표에 대하여 적정의견이 표명되었습니다.

한편, 회사의 사업연도는 2020년 1월 28일자 임시주주총회에서 사업연도에 대한 정관 변경으로 사업연도가 매년 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료하고, 9월 1일에

개시하여 다음 해 2월 28일에 종료합니다.

비교표시된 전기 재무제표는 2020년 8월 31일 현재의 재무상태와 2019년 11월 1일부터 2020년 8월 31일까지의 경영성과 및 현금흐름을 포함하고 있으며, 당기재무제표는 2021년 2월 28일 현재의 재무상태와 2020년 9월 1일부터 2021년 2월 28일까지의 경영성과 및 현금흐름을 포함하고 있습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충

분하고 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 큼니다.

- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 안상우입니다.

서울특별시 강남구 역삼로 98길 23(대치동,태범빌딩)

다 산 회 계 법 인

대 표 이 사 김 석 호

2021년 04월 15일

이 감사보고서는 감사보고서일(2021년 4월 15일)현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

제 3 기

2020년 09월 01일 부터

2021년 02월 28일 까지

제 2 기

2019년 11월 01일 부터

2020년 08월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 대표이사 도병운

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층

(전 화) 02-6959-3100

재무상태표

제 3 기 2021년 02월 28일 현재

제 2 기 2020년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 3(당) 기말		제 2(전) 기말	
자 산					
I. 유동자산			7,969,577,184		5,742,518,047
1. 현금및현금성자산	5,20,22	4,240,793,509		3,939,795,072	
2. 단기금융상품	6,20	3,000,000,000		-	
3. 기타유동채권	7,20	6,198,213		1,799,985,365	
4. 기타유동자산	8	2,825,332		1,960,850	
5. 당기법인세자산	9	719,760,130		776,760	
II. 비유동자산			147,917,308,000		148,818,380,000
1. 비연결종속기업투자	10,20	147,917,308,000		148,818,380,000	
자 산 총 계			155,886,885,184		154,560,898,047
부 채					
I. 유동부채			46,699,542		18,585,336
1. 기타유동채무	11	46,699,542		18,585,336	
부 채 총 계			46,699,542		18,585,336
자 본					
I. 자본금	12		24,000,000,000		24,000,000,000
II. 기타불입자본	12		93,477,028,091		93,477,028,091
III. 이익잉여금			38,363,157,551		37,065,284,620
자 본 총 계			155,840,185,642		154,542,312,711
부채 및 자본총계			155,886,885,184		154,560,898,047

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 3(당) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

제 2(전) 2019년 11월 01일부터 2020년 08월 31일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업수익	10,14,20,21		2,845,618,203		37,416,791,297
II. 영업비용	14		110,496,237		357,277,118
III. 영업이익(손실)			2,735,121,966		37,059,514,179
1. 금융수익	15,20	9,653,224		5,775,281	
2. 금융비용	15	-		-	
3. 기타수익	16	-		-	
4. 기타비용	16	-		4,840	
IV. 법인세비용차감전순이익			2,744,775,190		37,065,284,620
V. 법인세비용	17		-		-
VI. 당기순이익			2,744,775,190		37,065,284,620
VII. 기타포괄손익			-		-
VIII. 총포괄손익			2,744,775,190		37,065,284,620
IX. 주당이익					
1. 기본주당이익	18		114.4		6,206.0

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자본변동표

제 3(당) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

제 2(전) 2019년 11월 01일부터 2020년 08월 31일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2019.11.01(전기초)	300,000,000	1,200,000,000	1,666,759	1,501,666,759
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	37,065,284,620	37,065,284,620
소유주와의 거래:				
유상증자	23,700,000,000	92,277,028,091	-	115,977,028,091
배당금의 지급	-	-	(1,666,759)	(1,666,759)
2020.08.31(전기말)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
2020.09.01(당기초)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	2,744,775,190	2,744,775,190
소유주와의 거래:				
배당금의 지급	-	-	(1,446,902,259)	(1,446,902,259)
2021.02.28(당기말)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 3(당) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

제 2(전) 2019년 11월 01일부터 2020년 08월 31일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름			4,747,900,696		(336,383,293)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	22	(83,246,513)		(340,799,390)	
2. 이자 수취		5,029,079		5,044,137	
3. 이자 지급		-		-	
4. 배당금 수취		5,545,101,500		-	
5. 법인세 납부		(718,983,370)		(628,040)	
투자활동으로 인한 현금흐름			(3,000,000,000)		(113,200,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입		-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출		(3,000,000,000)		(113,200,000,000)	
단기금융상품 취득		3,000,000,000		-	
비연결종속기업투자주식의 취득		-		(113,200,000,000)	
재무활동으로 인한 현금흐름			(1,446,902,259)		115,975,361,332
1. 재무활동으로 인한 현금유입		-		115,977,028,091	
보통주의 발행		-		115,977,028,091	
2. 재무활동으로 인한 현금유출		(1,446,902,259)		(1,666,759)	
배당금 지급		1,446,902,259		1,666,759	
현금및현금성자산의 증가			300,998,437		2,438,978,039
기초 현금및현금성자산			3,939,795,072		1,500,817,033
기말 현금및현금성자산			4,240,793,509		3,939,795,072

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주식

제 3 기 2021년 02월 28일 현재

제 2 기 2020년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 7월 16일 설립되었으며, 국토교통부로부터 2019년 9월 11일 '위탁관리부동산투자회사' 영업인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 목적사업은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

또한, 회사는 2020년 7월 16일 한국거래소 유가증권 시장에 상장을 하였으며, 본점은 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층에 위치하고 있습니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	미래에셋자산운용(주)	1,050,593	4.38
	기타	22,949,407	95.62
합 계		24,000,000	100.00

2. 중요한 회계정책

재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며 재무제표를 작성하기 위하

여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다

재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

회사는 주식회사등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제 회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회 계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

회사는 다음 사항을 모두 충족하여 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 따른 투자기업에 해당하므로 연결재무제표를 작성하지 않고, 보고기간말 현재 유일한 재 무제표로서 별도재무제표만을 작성하였습니다.

- 투자관리용역을 제공할 목적으로 하나 이상의 투자자에게서 자금을 얻는다.

회사는 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자 수익을 제공하는 것을 목적으로 하고 있으며, 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관 한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사회의 결의를 거쳐야 합니다. 회사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계 획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

- 사업 목적이 시세차익, 투자수익이나 둘 다를 위해서만 자금을 투자하는 것임을 투 자자에게 확약한다.

회사는 '부동산투자회사법'에 의거하여 설립된 명목회사로서, 다수의 투자자들로부터자금을 확보하여 대상 부동산, 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득한 자 산의 안정적 운용을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하는 것 을 목적으로 하고 있습니다.

- 실질적으로 모든 투자자산의 성과를 공정가치로 측정하고 평가한다.

회사는 부동산 및 부동산관련증권을 투자하고, 그 비율을 80%를 초과하도록 유지할 예정이며, 동 투자자산에 대해 공정가치로 측정하고 평가하고 있습니다.

동 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로, 지배기업이 종속기업 투자자산을 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 회계처리한 재무제표입니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 재무제표는 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 회계정책과 공시의 변경

1) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품:인식과 측정', 제1107호 '금융상품:공시', 제1104호 '보험계약' 및 제1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁

(나) 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.

(다) 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 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(라) 기업회계기준서 제1037호 손실부담계약-계약이행원가(개정)

동 개정사항은 계약이행원가는 계약에 직접관련되는 원가로 구성된다는 것을 명확히 합니다. 계약과 직접관련된 원가는 계약을 이행하기 위한 증분원가(예:직접노무원가, 직접재료원가)와 계약을 이행하기 위한 직접 관련된 그 밖의 원가 배분액(예: 계약의 이행에 사용된 유형자산의 감가상각비)으로 구성됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않는 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정 내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(마) 기업회계기준서 제1001호 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

동 개정사항은 재무상태표에서 유동부채와 비유동부채의 표시에만 영향을 미치며, 자산, 부채 및 손익의 금액이나 인식시점 또는 해당 항목들에 대한 공시정보에 영향을 미치지 않습니다.

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할 지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

(바) 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

(3) 중요한 판단과 추정

회사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 실제 결과는 이러한 추정치와 다

를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다. 또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

1) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(4) 종속기업투자

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표로서 지배기업이 종속기업 투자자산을 기업회계기준서 제1109호에 따른 '금융상품'에 따른 공정가치로 회계처리하고 있습니다. 한편 종속기업, 관계기업 및 공동기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(5) 금융상품

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

1) 금융자산

가. 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 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니

라면 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 회사의 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, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

나. 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

다. 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자

산을 보유하고,

- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생함.

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

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 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.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

라. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 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 회사가 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.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

마. 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 변

경이 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.

바. 제거

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

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 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

회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 회사는 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.

사. 금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(EC

L)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 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 가능성이 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, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 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, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

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

2) 금융부채

가. 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.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

나. 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.

다. 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.

라. 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.

(6) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

(7) 충당부채

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간 경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

(8) 당기법인세 및 이연법인세

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

법인세비용은 당기말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 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 이연법인세자산과 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 가능

성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

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

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

(9) 이익잉여금

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

(10) 리스

회사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료

- 잔존가치보중에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 구입가격이 중요하지 않은 자산을 의미합니다.

회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

(11) 수익인식

1) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은

금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

3. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주식 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 없습니다.

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

4.1.1 시장위험

회사는 외화환율변동에 노출되었거나, 이자율 변동위험에 노출된 자산 및 차입금이 없습니다.

4.1.2 신용위험

회사는 거래상대방이 지급기일이 된 다음의 금액을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

- 상각후원가로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름

(1) 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권(금융상품에 대한 미수이자)입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

4.1.3 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다.

4.2. 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다. 산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다. 당기 말 현재 차입금이 없으므로, 자본조달비율을 산출하지 아니하였습니다.

5. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금	4,240,794	3,939,795

(주) 상기 금융상품중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

6. 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
정기예금	우리은행	3,000,000	-

7. 기타유동채권

당기말 및 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	-	1,798,411
미수수익	6,198	1,574
합 계	6,198	1,799,985

8. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	2,825	1,961

9. 당기법인세자산

당기말 및 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선납세금	719,760	777

10. 비연결종속기업투자

(1) 회사는 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 따른 투자기업의 정의를 충족하여, 당기말 현재 회사가 지배력을 보유하고 있는 종속기업을 연결하지 않고 종속기업에 대한 투자자산을 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 측정하여 당기손익에 반영하였습니다.

(2) 당기 및 전기 중 비연결종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁97호	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	148,818,380	-	-	(901,072)	147,917,308

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁97호	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	-	113,200,000	-	35,618,380	148,818,380

11. 기타유동채무

당기말 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급비용	46,700	18,585

12. 자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	24,000,000	1,000	24,000,000

<전기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	24,000,000	1,000	24,000,000

(2) 당기 및 전기 중 유통보통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	24,000,000	24,000,000	300,000	300,000
유상증자	-	-	23,700,000	23,700,000
기 말	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000

(3) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	24,000,000	93,477,028	300,000	1,200,000
유상증자	-	-	23,700,000	92,277,028
기 말	24,000,000	93,477,028	24,000,000	93,477,028

(4) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

13. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제3(당)기	2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지	제2(전기)	2019년 11월 01일부터 2020년 08월 31일까지
처분예정일	2021년 05월 07일	처분확정일	2020년 11월 18일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		38,363,157,551		37,065,284,620
- 전기이월미처분이익잉여금	35,618,382,361		-	
- 당기순이익	2,744,775,190		37,065,284,620	
II. 이익잉여금이입액		-		-
III. 이익잉여금처분액		3,624,000,000		1,446,902,259
- 연차배당(주1)	3,624,000,000		1,446,902,259	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		34,739,157,551		35,618,382,361

(주1) 당사는 부동산투자회사법 제28조에 따라 상법 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당 한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 배당가능이익 전액을 정기주주총회 의결을 거쳐 배당할 예정입니다.

14. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기	전 기
영업수익			
비연결종속기업평가이익(손실)		(901,072)	35,618,380
배당수익		3,746,690	1,798,411
합 계		2,845,618	37,416,791
영업비용			
금 여		1,800	900
지급수수료		58,075	338,692
자산보관수수료		9,900	3,880
사무수탁수수료		35,000	13,806
세금과공과		68	-
기타비용		5,653	-
합 계		110,496	357,278

15. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기	전 기
금융수익	이자수익	9,653	5,775
금융비용	이자비용	-	-

16. 기타수익 및 기타비용

(1) 당기 및 전기 중 기타수익의 내역은 없습니다.

(2) 당기 중 기타비용의 내역은 없으며 전기 중 기타비용의 내역은 전액 잡손실입니다.

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, 회사는 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.

18. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익	2,744,775,190	37,065,284,620
가중평균유통보통주식수	24,000,000	5,972,459
보통주기본주당이익	114.4	6,206.0

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2020.09.01 ~ 2021.02.28	24,000,000	181	4,344,000,000
합 계			181	4,344,000,000
가중평균유통보통주식수				24,000,000

<전기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2019.11.01 ~ 2020.06.19	300,000	232	69,600,000
	2020.06.20 ~ 2020.08.31	24,000,000	73	1,752,000,000
합 계			305	1,821,600,000
가중평균유통보통주식수				5,972,459

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

19. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 이지스자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	매입금액의 0.7%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액의 연 0.5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
운용성과수수료	(주가수익 - 결손금) x 5.0% 단, 어느 사업연도의 주가수익이 결손금 미만이거나, 어느 사업연도의 평균종가가 해당 사업연도 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료를 지급하지 아니함 1) 결손금 : 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 음수일 경우 그 절댓값 2) 평균종가 : 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 값 3) 주가수익 : '해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균값(주1)'에서 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'을 차감한 금액에 '주당 공모발행가액과 해당사업연도말의 상장 주식총수(주3)'를 곱한 뒤 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'으로 나눈 값 * 상장일이 속하지 않은 사업연도 주1. 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 주2. 직전 사업연도의 마지막 15거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 주3. 15거래일 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	매각금액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	처분일이 속한 사업연도의 정기주주총회일로부터 7일 이내

다만, 회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법에 따른 부동산관련증권 이고, 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사 또는 집합투자업자가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다.

당기말 현재 회사가 보유한 투자자산은 '이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호' 1건으로 해당 수익증권의 집합투자업자와 회사의 자산관리회사가 동일하여 자산관리위탁계약에 의해 회사가 자산관리회사에 별도로 지급해야 하는 매입수수료 및 운용기본수수료는 없습니다.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 투자대상자산을 최초로 취득한 시점부터 연 70 백만원(부가세 별도)을 일할 계산하여 사무위탁수수료로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 투자 대상자산을 최초로 취득한 시점부터 20 백만원(부가세 별도)를 일할 계산하여 자산보관수수료로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,240,794	4,240,794
		기타유동채권	6,198	6,198
		단기금융상품	3,000,000	3,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	147,917,308	147,917,308
합 계			155,164,300	155,164,300
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	46,700	46,700

<전기>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	3,939,795	3,939,795
		기타금융자산	1,799,985	1,799,985
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	148,818,380	148,818,380
합 계			154,558,160	154,558,160
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	18,585	18,585

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측 가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

회사는 공정가치로 측정되는 자산·부채를 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

수준1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산·부채의 공정가치는 수준1로 분류됩니다.

수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준2로 분류됩니다.

수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준3으로 분류됩니다.

자산·부채의 공정가치는 자체적으로 개발한 내부평가모형을 통해 평가한 값을 사용하거나 독립적인 외부평가기관이 평가한 값을 제공받아 사용하고 있습니다.

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

당기 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당기말 현재 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	147,917,308	-	-	147,917,308

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	148,818,380	-	-	148,818,380

당기 및 전기말 현재 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3으로 분류된 자산·부채의 가치평가기법과 투입변수는 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	147,917,308	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

<전기>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	148,818,380	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가손익	(901,072)	35,618,380
	배당수익	3,746,690	1,798,411
합 계		2,845,618	37,416,791
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	9,653	5,775

21. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	미래에셋자산운용(주)
종속기업	이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호
기타특수관계자	미래에셋대우(주)
기타특수관계자	이지스자산운용(주)

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당 기	전 기
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	배당금수익	3,746,690	1,798,411

(3) 당기 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당기말	전기말
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	미수금	-	1,798,411

(4) 주요 경영진에 대한 보상

주요 경영진은 이사 및 이사회 구성원을 포함하고 있습니다. 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
단기급여	1,800	900

22. 영업으로부터 창출된 현금

당기 및 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	2,744,775	37,065,285
조정		
당기순이익-공정가치측정금융자산관련손익	901,072	(35,618,380)
배당금수익	(3,746,690)	(1,798,411)
이자수익	(9,653)	(5,775)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	(864)	(1,961)
미지급비용	28,114	18,443
영업으로부터 창출된 현금	(83,246)	(340,799)

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2020년 09월 01일	부터	2021년 02월 28일	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	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	1	1	28	8	64	32	-	-	-	-	-	-	93	41
	감사	3	3	16	44	130	110	-	-	-	-	-	-	149	157
	합계	4	4	44	52	194	142	-	-	-	-	-	-	242	198

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2020.10.16			1	일	
	주요내용		당해 사업연도 감사 계획 수립					
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2021.03.22 - 03.24		3	일	3	명	-	명
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-			-	일	
	실사(입회)장소		-					
	실사(입회)대상		-					
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		-			-	일	
	실사(입회)장소		-					
	실사(입회)대상		-					
외부조회	금융거래조회		○	채권채무조회		-	변호사조회	-
	기타조회		-					

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회		
	수행시기	2020.10.16, 2021.03.24			
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-	-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 10월 16일	내부감사 및 외부감사인 담당이사	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 및 감사계획
2	2021년 03월 24일	내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사인의 독립성 및 종결단계의 주요 감사결과