

Impact Valuation Story

알리콘의  
공유오피스  
서비스  
|  
집무실  
執務室

IMPACT IVM 적용 사례 | 알리콘의 공유오피스 서비스 업무실



본 가이드북은 FSC 및 환경부에서 인증한 친환경 용지에 인쇄되었습니다.

Impact Valuation Story

알리콘의  
공유오피스  
서비스

|

집무실  
執務室

## 사회적가치연구원 소개

사회적가치연구원(Center for Social value Enhancement Studies, 이하 CSES)은 SK에서 설립한 비영리재단으로 사회성과인센티브 프로젝트, 사회적 가치 측정 및 연구, 사회문제와 사회적 가치 학습 연구 지원 사업 등을 이행하고 있습니다.

## 보고 내용

본 보고서에서는 기업이 창출해내는 사회적 가치를 추정하기 위한 방법론인 「임팩트 IVM 가이드라인」을 적용해 (주)알리콘의 집무실 서비스가 창출하는 사회적 가치(임팩트)를 측정했습니다. Identification 단계에서는 IMP 방법론을 기반으로 알리콘이 창출하는 임팩트를 인식했으며, Valuation 단계에서는 투자 전후 기업이 창출하는 임팩트를 화폐화해 기술했습니다.

## 대상 기간

「임팩트 IVM 가이드라인」을 기반으로, 현금흐름 할인구간(2021~2026)과 종료가치 추정구간(2027~2031)을 종합한 2021~2031년을 대상 기간으로 설정했습니다.

## 작성 방법

본 보고서는 사회적가치연구원이 개발한 「임팩트 IVM 가이드라인」을 기반으로 작성되었습니다. 임팩트 투자운용사와 피투자기업(소셜벤처, 사회적기업)이 Identification 단계에서 합의한 내용을 기반으로 기업의 임팩트를 구체적으로 인식했으며, 글로벌 커뮤니티에서 합의된 임팩트 컨센서스(Concensus)를 기반으로 작성했습니다.

## 보고서를 발간하며

가치평가 분야의 세계적 석학으로 존경받는 뉴욕대의 다모다란(Aswath Damodaran) 교수는 그의 2020년 저서 『내러티브 앤 넘버스(Narrative and Numbers)』에서 기업의 숫자(Number)에 스토리(Narrative)를 더할 때 가치평가의 신뢰를 얻을 수 있다고 말했습니다. 즉 기업의 진정한 가치는 숫자와 스토리로 함께 말해야 하는 것입니다. 이제 한국에서도 임팩트 투자 규모가 크게 증가하고 있는 만큼 스토리에 숫자를 더해 이해관계자 간 신뢰를 높일 필요가 있습니다.

기존의 재무분석 대상인 경제적 성과(Economy Value, EV)와는 태생적으로 조금 다른 ‘임팩트’라는 비재무적 특성(Social Value, SV)을 평가해야 하는 만큼 임팩트에 특화된 나름의 내러티브와 넘버스를 담고자 노력했습니다. 참고할 방법론이나 사례가 많지는 않았지만 글로벌 임팩트 커뮤니티 내 신뢰성이 높은 여러 방법론을 어렵게 발굴해 「임팩트 IVM 가이드라인」으로 재구성했습니다.

국내 여러 임팩트 펀드에서 투자한 피투자기업을 대상으로 「임팩트 IVM 가이드라인」을 적용해 임팩트 가치평가를 진행했고, 이번 보고서에서는 알리콘(Alicon)의 공유오피스 서비스 ‘집무실’을 통해 창출하는 임팩트를 전 범위에 걸쳐 담아냈습니다.

기업의 비즈니스를 둘러싼 임팩트를 다각도에서 고려함으로써 임팩트 투자 시 피투자기업이 창출할 수 있는 모든 임팩트를 화폐 단위(Numbers)로 심도 있게 논의하는 하나의 스토리(Narrative)가 형성되기를 희망합니다.

2022년 6월

사회적가치연구원장 나석권

# CONTENTS

<b>01. 임팩트 IVM 방법론 개요</b>	<b>07</b>
1) 임팩트 Valuation 연구 배경	08
2) 임팩트 IVM 가이드라인 프로세스	10
3) 임팩트 IVM 가이드라인 단계별 요약 및 원칙	16
<b>02. 알리콘(Alicon) 개요</b>	<b>21</b>
1) 회사 개요	22
2) 회사의 비즈니스 개요	23
3) 회사의 재무 개요	26
<b>03. 임팩트 IVM 적용</b>	<b>27</b>
1) Identification	28
2) Valuation	32
3) Management	47
<b>04. 분석 결과 및 IVM 적용 리뷰</b>	<b>48</b>
1) 분석 결과	49
2) IVM 적용 리뷰	51
<b>05. 논점 및 시사점</b>	<b>52</b>



# Impact Valuation Story

IMPACT IVM 적용 사례

임팩트 IVM  
방법론

# 01

## 임팩트 IVM 방법론 개요

- 1) 임팩트 Valuation 연구 배경
- 2) 임팩트 IVM 가이드라인 프로세스
- 3) 임팩트 IVM 가이드라인 단계별 요약 및 원칙

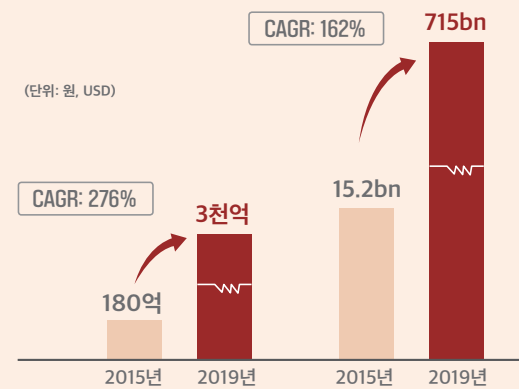


## 1) 임팩트 Valuation 연구 배경

최근 ESG 붐에 큰 역할을 한 블랙록(BlackRock)과 같이, 자본시장의 빅 플레이어인 투자기관들의 태도가 변화하고 있습니다. 기존의 투자기관들이 주로 집중해온 이윤 극대화(Economy Value, EV) 차원의 투자 일변도에서 벗어나 EV와 ESG로 대변되는 사회적 가치(Social Value, SV) 영역으로의 투자 다양화가 떠오르고, 이에 맞춰 전통적 주주 자본주의(Shareholder Capitalism)의 대안으로 이해관계자 자본주의(Stakeholder Capitalism) 혹은 임팩트 자본주의(Impact Capitalism)가 각광을 받는 상황입니다. 이러한 관점의 변화로 인해 기존의 리스크-수익률(Risk-Return), 즉 EV적 차원에서의 2각 구도에 제3의 축으로 임팩트(Impact)를 추가한 '리스크-수익률-임팩트(Risk-Return-Impact)'의 3각 구도가 SV적 차원에서 새롭게 부각되고 있습니다.<sup>1)</sup>

영국의 벤처 캐피털 및 사회투자자의 아버지라고 불리는 로널드 코헨(Sir Ronald Cohen) 경은 그의 2020년 저서인 『임팩트(Impact)』를 통해서 “임팩트는 이제 우리 사회의 한가운데로 가져와야 하며, 경제 시스템의 중심에 자리 잡

아야 한다.”라고 강조합니다. 임팩트 투자는 각종 사회변화를 이끄는 로켓이며, 임팩트 측정이야말로 그 로켓의 내비게이션 시스템으로 간주할 수 있습니다. '리스크-수익률-임팩트'라는 3각 구도의 도입을 통해 임팩트 투자가 활성화될 경우, 향후 10년간 UN의 지속가능발전목표(SDGs) 달성 재원으로 30조 달러 이상을 마련할 수 있다는 주장도 제기되고 있기에 각국에서 임팩트 투자에 대한 관심이 부쩍 높아지고 있는 실정입니다.



[그림 1] 글로벌 임팩트 투자 규모 추이

전 세계적으로 임팩트 투자 규모는 2015년에 152억 달러 수준이었으나, 2019년에는 715억 달러 수준으로 불과 4년 사이에 약 47배 급증했습니다. 이런 변화는 국내에서도 동일하게 나타나는데, 국내 임팩트 투자 규모는 2015년에 180억 원 규모에서 2019년에 약 3,000억 원으로 증가했습니다.<sup>2)</sup>

이에 따라 임팩트 투자에 대한 성과 측정, 관리에 대한 운영 원칙·방법에 대한 수요는 대폭 증가하고 있습니다. 임팩트 투자 증가에 따라 자연스럽게 임팩트 투자 성과 및 아웃풋에 대한 투자자들의 관심이 커질 수밖에 없었으며, 임팩트 투자는 기존의 재무투자와의 상이한 부분이 존재하기에 이 점을 고려한 임팩트 투자의 성과 측정(measurement)과 관리(management)에 대한 운영 원칙·방법에 대해 다양한 목소리가 나타나기 시작했습니다. 이러한 움직임을 반영해 World Bank 산하의 IFC(International Finance Corporation)에서는 2019년 4월에 “임팩트 관리를 위한 운영원칙(The Operating Principles for Impact Management)”을 발표했으며, 2021년 8월 기준 전 세계 135개 기관이 동 운영원칙을 지지하며 사용하고 있습니다.

IFC에서 발표한 “임팩트 관리를 위한 운영원칙”이 있지만, 실제 투자에서는 보다 구체적인 지표와 방법론이 제시되어야 합니다. 아울러 기업이 만들어낸 사회적 임팩트에 대한 사후적인 측정(ex-post measurement) 사례는 없진 않지만, 장래 수익과 리스크까지 감안해야 하는 임팩트 투자를 결정하기 위해서는 기업이 미래에 만들어낼 임팩트를 사전에 추정하고 가치를 평가해야 합니다.

이러한 사회적 흐름에 발맞추어 사회적가치연구원(Center for Social Value Enhancement Studies, 이하 CSSES)은 임팩트 펀드 투자운용사를 대상으로 피투자기업의 소셜 임팩트 측정과 관련된 자문을 제공하고 있습니

다. ① 사회적기업의 사회적 가치를 측정하는 SPC(Social Progress Credit) 측정 체계, ② SK 관계사의 사회적 가치를 측정하는 DBL(Double Bottom Line) 측정 체계를 운영하는 만큼 이를 활용해 피투자기업의 사회적 가치를 화폐가치로 측정해왔습니다. 그러나 SPC 측정 체계와 DBL 측정 체계는 모두 기업이 '과거'에 만들어낸 사회적 가치를 '사후 측정'하는 만큼 기업이 '미래'에 만들어낼 수 있는 사회적 가치를 '사전 추정'하는 것은 어려웠습니다. 이를 개선하고자 임팩트 투자의 실사→심의→사후관리 등 투자 전 과정에 걸쳐 기업이 창출하는 임팩트를 인식·추정·관리할 수 있는 '임팩트 IVM(Identification, Valuation, Management) 가이드라인'을 개발했습니다.

임팩트 IVM 가이드라인은 일관된 언어를 통해 투자자(LP)-운용사(GP)-기업 간 원활한 커뮤니케이션을 돕기 위한 도구입니다. 따라서 임팩트 투자와 관련한 이해관계자가 자원과 시간 투입 대비 효율적인 임팩트 측정·관리를 진행할 수 있도록 구성했습니다. 대외적으로는 임팩트 측정 결과를 원활하게 커뮤니케이션할 수 있도록 IMP(Impact Management Project) 등 글로벌 임팩트 투자 커뮤니티에서 합의된 방법을 최대한 준용했습니다.

1) 나석권, 송기광 (2021). 임팩트의 측정/평가를 위한 새로운 시도 - IVM 방법론. 환경논총, 68, 6-22

2) Annual Impact Investor Survey 2016 & 2020 GIIN, 한국성장금융, 한국벤처투자, 각 임팩트 운용사 홈페이지 참고

## 2) 임팩트 IVM 가이드라인 프로세스

사회적가치연구원(CSES)의 임팩트 IVM 가이드라인 프로세스는 I, V, M 세 단계에 걸쳐 이루어지며 다음과 같은 벤치마크를 준용해 개발되었습니다.

첫 번째 단계는 임팩트를 정의 및 인식(Impact Identification)하는 단계로, 본 단계에서는 소셜벤처기업의 주요 기업 활동(Main Business)이 UN SDGs Goal 또는 GIIIN의 IRIS+ Theme에 해당하는 사회문제 해결에 기여하는지를 정의합니다. 이후, 각 테마에 해당하는 소셜벤처의 기업 활동(Business Activity)이 임팩트 펀드 투자자(LP)와 투자 운용사(GP) 간의 투자 선정과정에서 합의된 사회적·환경적 임팩트 목표에 부합하는지 상세히 파악합니다. 이를 바탕으로 소셜벤처가 창출하는 임팩트를 논리 모형(Logic Model)에 따라 정의(Definition)합니다.

논리 모형에서는 소셜벤처의 비즈니스가 어떤 사회적 문제를 해결하는 데 공헌하는지와 더불어 기업의 목표에 부합하게 투자가 이루어졌는지 공헌의 직접적·간접적 속성을 파악하는 과정을 의미하며 이는 다음과 같습니다. 논리 모형(Logic Model)에 의거해 기업이 창출하는 임팩트(Target Social Impact)가 무엇인지 정의하고, 정의된 임팩트를 IVM 가이드라인의 인식(Identification) 과정에 따라 투자 대상 가치로서의 임팩트를 확인합니다. 제품·서비스가 가지는 임팩트는 눈에 보이지 않는 경우가 빈번하기 때문에 인식 단계에서는 임팩트가 가지는 여러 속성들을 기준으로 먼저 분류를 진행합니다. 이를 위해 글로벌 커뮤니티에서 널리 공신력을 인정받고 있는 IMP의 '5 Dimensions of Impact'를 활용합니다. 임팩트의 속성을 What-Who-How Much-Contribution-Risk의 다섯 가지 차원을 통해 전반적인 정보를 확보하는 단계입니다. 각 단계에 대한 세부 내용은 CSES의 '임팩트 IVM 가이드라인'

을 참고해주시길 바랍니다.

두 번째 단계는 임팩트 추정(Valuation) 단계로, 본 단계에서는 소셜벤처의 Business Activity를 통해 창출하는 임팩트가 실제로 발생하고 있는지를 확인합니다. 투자 대상인 임팩트를 인식한 이후 투자대상 기업의 임팩트를 화폐가치로 추정하는 '가치평가'의 단계를 의미합니다. IVM 가이드라인의 Valuation 단계의 경우, 미국 TPG의 The Rise Fund가 The Bridgespan Group과 공동으로 개발한 IMM(Impact Multiple of Money) 방법론을 기반으로 임팩트를 화폐가치로 추정하는 방법을 제시하고 있습니다.

임팩트 가치평가의 경우 ① '투자 기간'에 발생할 임팩트와 ② '투자 이후 일정 기간'에 발생할 임팩트로 나누어 가치 추정을 진행합니다. 기준연구(Anchor Study)를 기반으로 연도별 기업 창출 임팩트를 추정한 후, DCF(Discounted Cash Flow, 현금흐름 할인) 방식을 통해 위험요소 반영 할인율로 미래 현금흐름을 도출합니다. 동 위험요소는 IMP와 The Rise Fund의 위험요소를 각각 벤치마킹해 외부연구진(중앙대 여운정·김태현 교수)의 공동연구를 통해 다섯 가지로 분류했고, 중요도에 따라 배점을 달리해 '위험예방 점수'를 산출합니다. 이를 바탕으로 투자 기간 내 미래 현금흐름을 추정합니다. 자세한 내용은 CSES의 '임팩트 IVM 가이드라인'을 참고해주시길 바랍니다.

투자 기간 이후 기업이 창출할 것으로 예상되는 임팩트의 화폐가치는 '종료가치 추정' 단계에서는 투자자와 투자운용사, 평가기관 간의 합의로 설정한 종료가치 추정구간을 기반으로 추정합니다. 참고로 The Rise Fund의 IMM은 종료가치 추정구간을 5년으로 설정하며, 임팩트 투자 대상인 사회적기업과 소셜벤처의 경우 상대적으로 짧은 업력(평균 6.2년)과 낮은 인지도 등을 감안해 5년으로 설정해서 주로 진행하고 있습니다. 종료가치 추정구간의 할인율

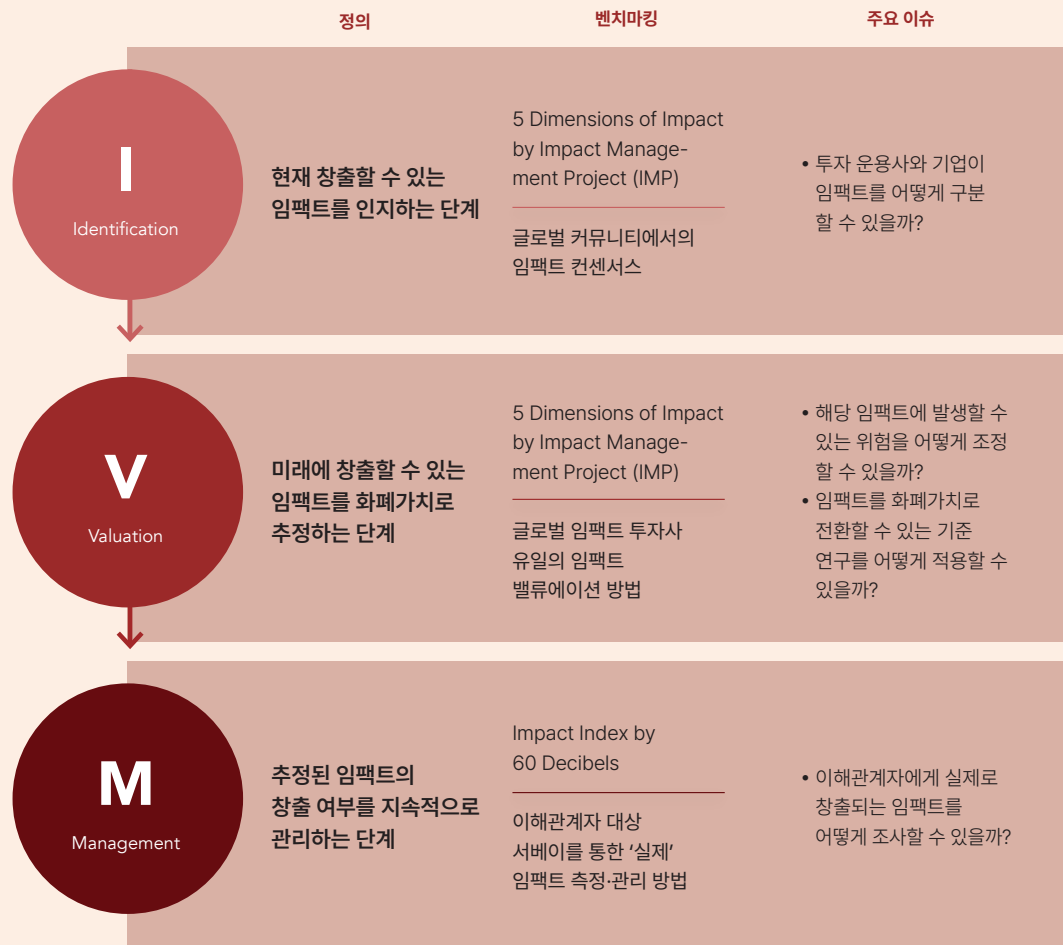
은 위험예방점수로 산출한 투자 기간 내 현금흐름 할인율과 기업의 가중평균 자본비용(Weighted Average Cost of Capital, WACC)의 평균을 활용해 산출합니다. 이후 종료가치 구간의 미래 현금흐름표의 산출은 투자 기간 마지막 연도의 임팩트 화폐가치에 종료가치 추정구간 내 성장률(이는 투자자와 투자운용사, 평가기관 간 합의한 성장률 및 물가상승률에 근거해 설정됨. 본 보고서의 예 2%). 기업이 창출하는 정량화된 최종 임팩트의 화폐가치는 투자 기간의 현금흐름과 종료가치 추정구간 내 현금흐름을 합산해 추정합니다.

기업이 창출하는 정량화된 임팩트(Social Value, SV)와 기업의 실제 Business Activity 과정에서 창출된 경제적 성과(Economy Value, EV) 간의 비교를 통해 기업의 가치를 종합적으로 분석해보고 기업의 Business Activity 과정에서의 성과를 관리 및 강화하기 위한 시사점을 제시합니다.

세 번째 단계는 임팩트 관리(Management) 단계로, 본 단계에서는 투자를 회수한 이후에도 소셜벤처의 임팩트가 지속될 수 있게끔 노력합니다. 임팩트 인식(Identification)-추정(Valuation) 단계에서 설정한 임팩트 KPI를 추적·관리하는 단계로, 기업이 사전에 예상한 바와 같이 제품·서비스를 통해 안정적으로 임팩트를 창출하고 있는지를 수시로 확인하는 것을 목적으로 합니다. 비영리 벤처캐피털인 Acumen Fund에서 2019년 분사한 60 데시벨(60 Decibels)사의 Impact Index를 활용해 임팩트 관리와 추정을 진행합니다. 더불어, 투자 종료이후에도 소셜벤처가 지속적으로 임팩트를 창출할 수 있도록 임팩트의 종료가치(Terminal Value)를 추정합니다. 더불어 소셜벤처가 창출하는 임팩트가 장기적으로 지속 가능한지 고려하고, 이를 위해서는 어떠한 조건이 갖추어져야 하는지 지속적으로 모니터링하며 추적합니다.

「임팩트 IVM 가이드라인」개요

임팩트 인식·추정·관리 가이드라인을  
Identification, Valuation, Management(IVM)으로 구분해 개발함



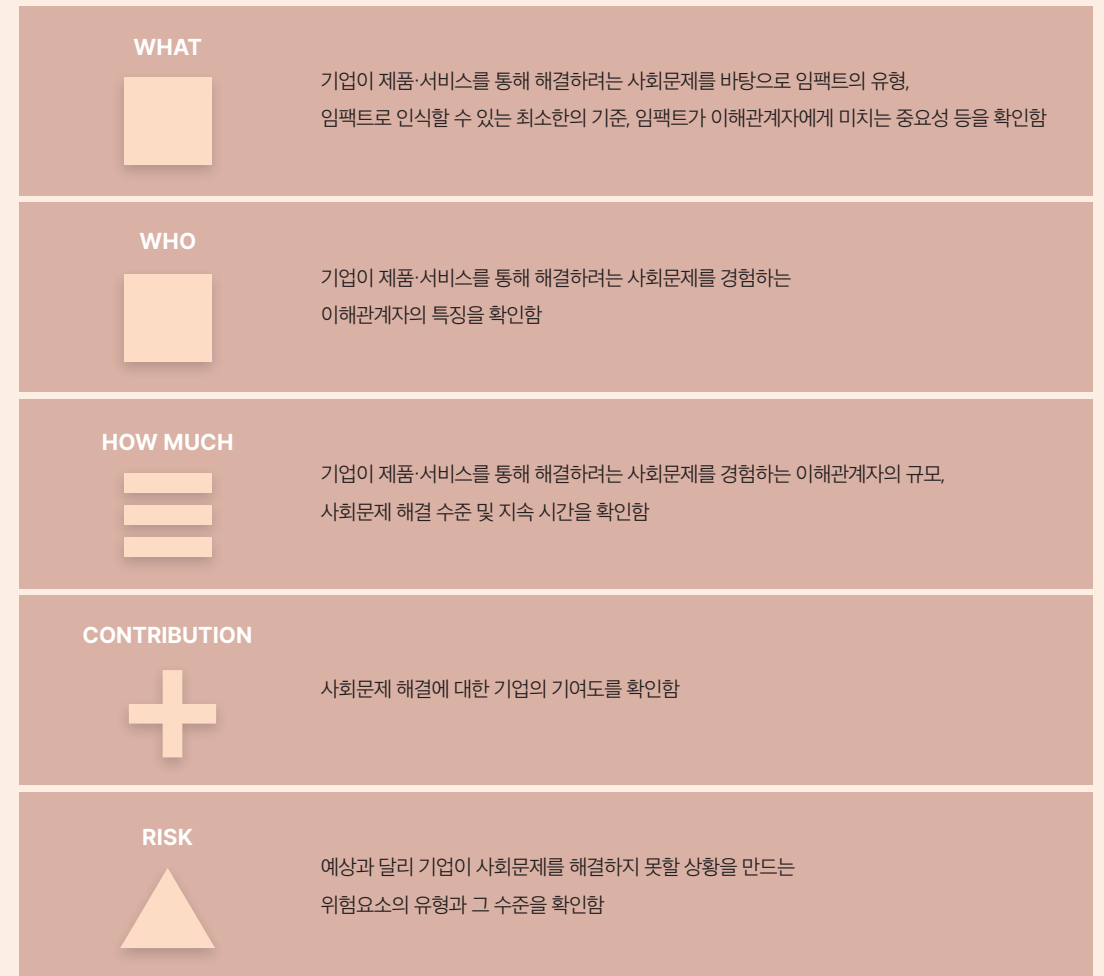
임팩트의 Identification, Valuation, Management 단계를  
지속적으로 반복하며 이해관계자 간 커뮤니케이션에 활용

「임팩트 IVM 가이드라인」 단계별 소개



Identification 단계

Impact Identification은 피투자기업의 비즈니스 활동을 통해 만들어지는 임팩트를 인식하는 단계입니다. 임팩트의 영역, 유형, 수혜대상, 범위 등 전반적 정보를 확인하기 위해 IMP에서 합의한 5 Dimensions of Impact를 활용했습니다. 더불어, SDGs를 통해 피투자기업의 비즈니스와 임팩트를 확인하고 있는 IMP의 접근에 더욱 다양한 비즈니스와 임팩트 영역을 포괄하기 위해 IRIS+의 Impact Theme을 추가했습니다.





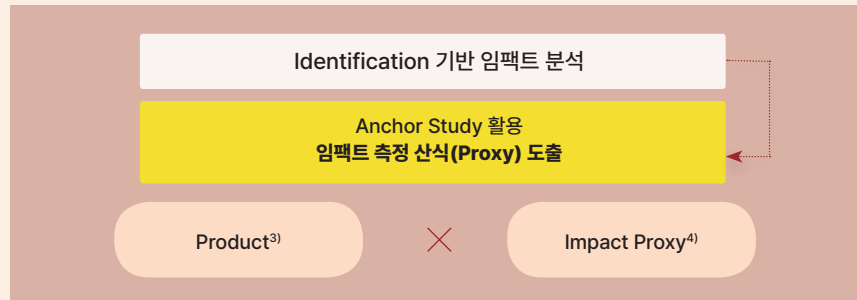
「임팩트 IVM 가이드라인」 단계별 소개



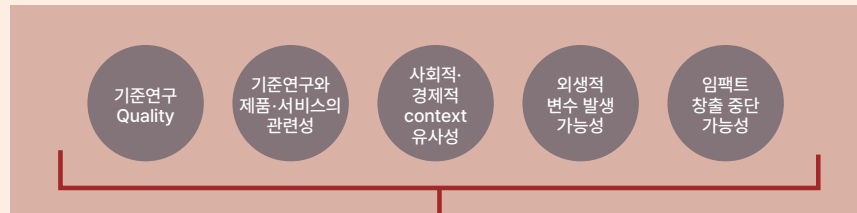
Valuation 단계

Impact Valuation은 기업이 미래에 만들어낼 수 있는 임팩트를 화폐가치로 추정하는 단계입니다. 현재 대부분의 글로벌 임팩트 펀드 운용사에서는 임팩트를 화폐가치로 추정하고 있지 않습니다. 다만 미국 TPG의 The Rise Fund가 The Bridgespan Group과 공동으로 개발한 IMM(Impact Multiple Of Money)이 유일하게 임팩트를 화폐가치로 추정하는 방법을 사용하고 있습니다. IMM을 벤치마킹한 Valuation 단계는 투자 기간 및 투자 회수 이후 일정 기간에 발생할 임팩트를 추정의 대상으로 하며 아래와 같은 순서로 진행됩니다.

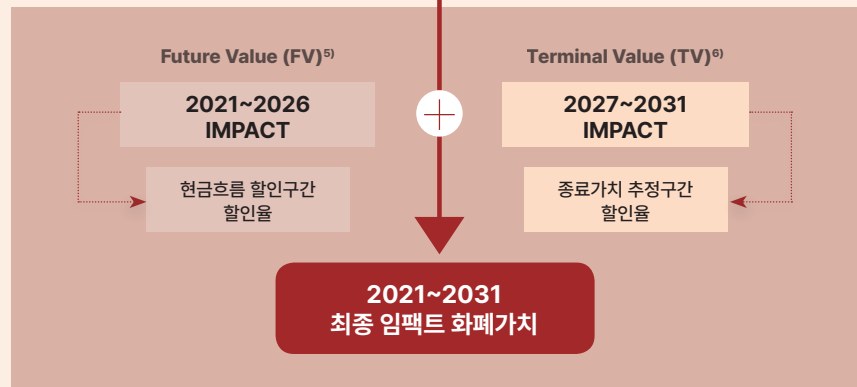
Impact Measurement



Risk Adjustment



Impact Valuation



- 3) 기업이 제공하는 제품 및 서비스의 예상 판매량을 합리적으로 추정
- 4) 기업의 활동을 둘러싼 이해관계자 간 합의에 근거한 Proxy 설정
- 5) 현금흐름 할인구간(2021~2026)의 미래가치 추정값
- 6) 종료가치 추정구간(2027~2031)의 종료가치 추정값

\*현금흐름 할인구간(FV)과 종료가치 추정구간(TV)의 경우, 본 리포트에서는 이해관계자 간 합의에 근거해 5년으로 설정

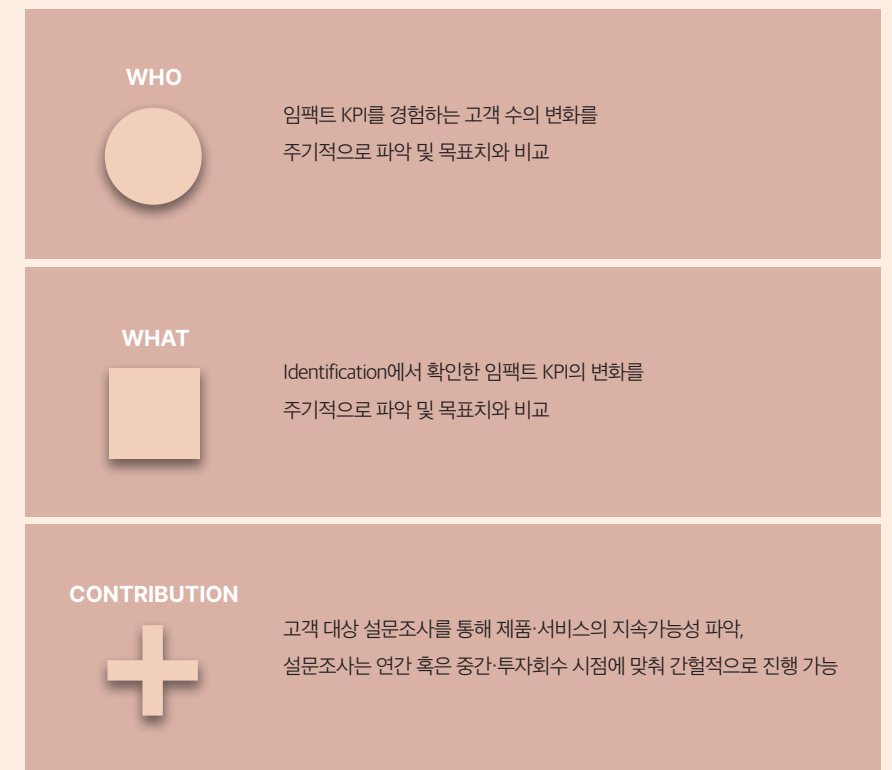
「임팩트 IVM 가이드라인」 단계별 소개



Management 단계

Impact Management는 Identification과 Valuation 단계에서 설정한 임팩트 KPI를 추적 관리하는 단계입니다. 임팩트 KPI 추적·관리의 목적은 기업이 사전에 예상한 것처럼 제품·서비스를 통해 임팩트를 창출하고 있는지 확인하는 것입니다. Impact Management 구성을 위한 벤치마킹은 60decibels의 Impact Index입니다. 60decibels의 Impact Index는 고객을 대상으로 한 전화 기반 설문조사를 통해 수집한 데이터를 IMP의 5 Dimensions of Impact 중 Who, What, Contribution을 기준으로 분석해 동종 산업 벤치마크 대비 기업의 위치를 보여줍니다.

Management Framework



### 3) 임팩트 IVM 가이드라인 단계별 요약 및 원칙

임팩트(Social Value, SV)는 학문적으로 명료하게 정의된 개념은 아니나 소셜벤처의 기업활동으로 인해 창출되는

임팩트를 효율적으로 측정·관리하기 위해 투자자(LP)-운용사(GP)-기업(소셜벤처) 간의 글로벌 임팩트 투자 커뮤니티에서 합의된 방법을 최대한 준용해 측정을 진행했습니다. 임팩트 IVM 가이드라인에 기반한 임팩트 측정은 다음의 원칙과 단계를 기반<sup>7)</sup>으로 이루어집니다.

단계	수행 활동	주요 목표	주요 원칙
인식 (Identification)	소셜벤처의 비즈니스가 어떤 사회적 문제를 해결하는 데 공헌하는지와 더불어 본 목표에 부합하게 투자가 이루어졌는지 공헌의 직접적·간접적 속성을 파악하는 과정임. 사회문제와의 관련성과 임팩트 대상 집단의 규모를 평가하고, 임팩트 IVM 가이드라인에 기반해 소셜벤처가 창출하는 Impact를 정의 및 인식	발생할 임팩트가 구체적으로 어떤 사회적 문제와 연결되는지 SDGs 및 IRIS+ theme에 부합하는지 파악함. 임팩트 인식 과정에 앞서 투자자와 투자운용사, 피투자기업 간 합의에 근거한 공헌인지 파악하고 이를 바탕으로 인식 가능한 임팩트 성과지표(Impact KPI)를 도출함.	① Identification 과정을 도출하기에 앞서 피투자기업의 임팩트를 선별함 ② 논리 모형 (Logic Model)에 의한 임팩트 핵심요소(Key Parameter)와 임팩트를 정의함
추정 (Valuation)	경제적 추정치에 대한 리스크를 기반으로 한 할인율 선정	임팩트 IVM 가이드라인에 기반해 인식한 소셜벤처의 임팩트의 구체적인 경제적 가치를 기준연구에 기반해 수치화하는 과정임.	① 위험예방점수의 도출과정을 기반으로 추정된 임팩트 화폐가치의 신빙성을 확보함
관리 (Management)	Impact의 경제적 가치를 추정	위험요소 반영은 기준연구를 기반으로 추정된 임팩트의 화폐가치를 그대로 적용할 수 없는 한계와 기업의 비즈니스 활동 및 임팩트 창출이 계획과 동일하게 발생하지 않을 수 있는 불확실성을 고려해 앞서 추정된 화폐 가치를 조정하는 것이 목적인. 화폐화의 경우 미래 현금의 가치를 추정하기에 앞서 투자자, 투자운용사와 평가기관 간 합의에 의해 성장률 및 불가상승률 가정해 미래 현금 흐름을 추정함.	임팩트 화폐화 원칙 (p.18~19)

단계	수행 활동	주요 목표	주요 원칙	
추정 (Valuation)	회수 이후의 종로가치(Terminal Value)를 추정	종로가치 추정은 투자금 회수 이후 기업이 창출하는 임팩트의 화폐가치를 추정하는 과정임. 임팩트 투자의 대상인 사회적기업 <sup>9)</sup> 과 소셜벤처의 짧은 업력(평균 6.2년)과 제품 및 서비스의 낮은 인지도 등을 고려할 때 기업이 영구적으로 존속한다는 가정을 적용하기에는 다소 무리가 있음. 임팩트 IVM 가이드라인의 Valuation 방법의 벤치마크인 The Rise Fund의 IMM 역시 종로가치 추정기간을 5년으로 설정하므로 투자자와 투자운용사 간의 합의를 바탕으로 5년으로 설정해 종로가치를 추정했음. 종로가치 추정기간의 경우 투자자(LP)와 투자운용사(GP), 피투자기업(소셜벤처)과 평가기관 간의 합의에 따라 변동 가능함.	종로가치 추정기간에 적용할 할인율은 '위험예방점수'로 산출한 ① 투자 기간 내 미래 임팩트 현금흐름 할인율과 ② 기업의 가중평균자본비용(WACC) <sup>10)</sup> 의 평균을 활용해 산출함. 종로가치 추정기간의 성장률은 투자자와 투자운용사 간에 합의한 성장률 및 불가상승률과 동일한 값으로 추정해 종로가치 추정기간의 미래 현금흐름을 추정함으로써 신빙성과 객관성을 확보함.	-
관리 (Management)	Valuation 단계에서 추정했던 임팩트가 지속적으로 창출되고 있는지 관리	IMP의 5 Dimension of Impact 중 Who, What, Substantiality 3가지 지표를 기준으로 동종 산업 벤치마크 기업 대비 피투자기업의 위치를 파악함. 실제 설문조사를 기반으로 임팩트의 관리를 수행함.	기업이 사전에 예상한 바와 같이 제품·서비스를 통해 안정적으로 임팩트를 창출하고 있는지를 수시로 확인하는 것을 목적으로 함.	-

7) 투자자(LP), 투자운용사(GP), 피투자기업 간의 커뮤니케이션 도구로서 탄생한 임팩트 IVM 모형은 피투자기업이 창출하는 임팩트(Impact)를 인식(Identification), 추정(Valuation), 관리(Management) 단계로 나누어져 임팩트의 가치평가를 진행. 각 단계마다의 주요 방법 및 자세한 내용은 사회적가치연구원이 발간한 『임팩트 IVM 가이드라인』 참고

8) 위험예방점수는 사회적가치연구원이 외부 연구진(중앙대 경영학부 여은정·김태현 교수)과 함께 IMP(Impact Management Project)의 5 Dimensions of Impact와 The Rise Fund의 Impact Multiple of Money의 위험요소 반영 체계를 벤치마킹해 개발한 위험요소 반영 체계를 통해 도출. ① 기준연구의 질 ② 기준연구와 제품·서비스 및 사업 활동의 유사성 ③ 사회적·경제적 Context의 유사성 ④ 예상하지 못한 외생적 변수 발생 가능성 ⑤ 임팩트 창출이 중단될 가능성으로 분류해 100점 만점을 기준으로 요소별로 다른 배점을 적용. 자세한 내용은 사회적가치연구원이 발간한 『임팩트 IVM 가이드라인』 참고

9) 2020년 소셜 벤처 실태 조사 결과 보고서, 중소기업벤처부

10) 자금 조달 소요 비용을 유형(타인자본, 자기자본)에 따라 가중치를 두어 계산한 '평균비용'의 개념으로 재무가치 추정에서 활용

임팩트 IVM 가이드라인 화폐화 측정 원칙<sup>11)</sup>

소셜벤처가 창출하는 임팩트를 화폐 단위로 측정하기에 앞서서 측정 결과의 신뢰성과 객관성을 보장하기 위해 측정 전 과정에서 다음의 원칙을 준수했습니다.

- (1) 이해관계자의 합의에 근거해 측정합니다.
- (2) 합의된 임팩트의 화폐화 측정을 지향합니다.
- (3) 기업의 실제 성과에 근거해 보수적으로 측정합니다.
- (4) 기업의 제품·서비스에 기존 편익(Baseline)을 차감해 측정합니다.
- (5) 합리적 수준의 시장가격을 추정해 측정합니다.

이러한 원칙을 하나씩 설명하면 아래와 같습니다.

**이해관계자의 합의에 근거해 측정합니다.**

투자자(LP)와 투자운용사(GP), 피투자기업(소셜벤처 및 사회적기업)과 임팩트 평가기관이 합의한 내용을 근거로 측정을 진행합니다. 측정 방법 및 형식은 글로벌 임팩트 투자 커뮤니티에서 합의된 방법을 최대한 준용해 진행했습니다.

예를 들어 임팩트 IVM 가이드라인의 임팩트 인식 (Identification) 과정에서는 IMP의 “5 Dimensions of Impact”를 활용했으며, 추정(Valuation) 과정에서는 The Rise Fund의 IMM에 기반해 임팩트의 화폐화를 진행했습니다. 더불어, 미래 현금흐름을 추정하는 과정에서 추정하는 기업의 성장률 및 물가상승률과 종료가치 추정구간 등은 평가기관과 투자자, 투자운용사 간의 화폐화 과정에서

합의된 내용에 기반을 두어 측정합니다. 본 보고서에서는 이해관계자 간 합의에 근거, 종료가치 추정구간을 5년으로 설정했습니다.

**합의된 임팩트의 화폐화 측정을 지향합니다.**

기업은 경영 활동 과정에서 다양한 임팩트를 창출합니다. 하지만 기업이 창출하는 여러 임팩트 중, 본 보고서에서는 정량적 표현이 가능한 임팩트만을 대상으로 이해관계자 간 합의에 근거해 화폐화 측정을 진행했습니다. 정량화되는 기업의 임팩트는 Valuation 과정을 통해 화폐화(Number)로 기술했으며, 이 외에 정량화되지 않는 임팩트에 대해서는 정성적 기술을 통해 보완했습니다.

**기업의 실제 성과에 근거해 보수적으로 측정합니다.**

임팩트의 화폐가치 측정에는 타당성과 신뢰성이 높은 지표와 기준이 필요합니다. 이를 위해 투자자와 투자운용사, 피투자기업과 합의한 최소 수준을 사회 성과로 인정했습니다. 더불어 피투자기업(소셜벤처 및 사회적기업)의 기업 활동에서 창출하려는 사회적 목표(Target Social Impact)와 무관한 일반적 소비자 후생은 임팩트에서 제외했으며, 합의된 내용을 기반으로 추정 가능한(기업이 실제 창출한 성과가 존재할 경우에만) 기업이 실제 창출한 성과에 근거해 제품 및 서비스의 매출 Projection을 보수적으로 추정했습니다.

예를 들어 알리콘(Alicon) 집무실(공유오피스)의 예상 사용자 지점 수를 추정할 때, 2022년 현재 기준 집무실 사용자 수와 2022년 집무실 확정 지점 수를 기반으로 실제 이용자와 계약된 지점 수에 근거해 임팩트 측정을 진행했습니다.

**기업의 제품·서비스에서 기존 편익(Baseline)을 차감해 측정합니다.**

기업의 활동은 기업을 둘러싼 이해관계자와의 상호작용을 통해 사회에 편익과 비용을 동시에 발생시킵니다. 따라서 활동의 성과를 제대로 측정하기 위해서는 기업 활동으로 새로이 창출된 편익에서 기업 활동 이전에 발생하던 기존 편익(Baseline)을 차감해야 합니다. 이는 지속가능성 보고서 및 사회적 회계 등 사회적 가치 측정 분야에서 일관성 있게 적용되는 원칙입니다.

예를 들어, 출퇴근시간 감소를 바탕으로 감소한 탄소 배출량의 임팩트를 측정할 때에는 이 원칙에 따라 ‘① 공유오피스 사용 전 출퇴근 자차 및 대중교통 이용에 따른 탄소 배출에 따른 환경오염’에서 ‘② 공유오피스 사용 후 출퇴근 자차 및 대중교통 이용에 따른 탄소 배출에 따른 환경오염 감소분’을 제외해 편익과 비용을 종합적으로 계산할 수 있습니다.

**합리적 수준의 시장가격으로 대체해 측정합니다.**

기업 활동을 통해 창출된 임팩트를 화폐가치로 측정하기 위해서는 활동의 편익을 화폐화하기 위한 기준이 필요합니다. 이때 최대한 기업 활동으로 창출하는 재화와 서비스의 가격 및 판매 정도를 파악하고 실패했을 경우 재화와 서비스의 현실적인 ‘시장가격’을 추정하고 준거시장에 명확한 기준값이 있는 경우만 임팩트로 인정함으로써 성과의 과대 측정과 왜곡을 방지하고 측정값에 대한 수용성을 높이고자 했습니다.

예를 들어, ‘출퇴근시간 단축을 통한 육아시간 확보 임팩트’를 측정할 때 화폐화 기준값(Proxy)으로 ‘육아시간 1시간의 가치’를 유사한 ‘2021년 보육교사 1호봉 시간당 임금’을 적용해 측정했습니다.

11) 사회적가치연구원의 임팩트 IVM 가이드라인에 기반한 임팩트 측정 원칙은 ‘SK SV 측정방법’ 및 ‘사회성과인센티브(Social Progress Credit)’의 측정원칙을 준수

# Impact Valuation Story

IMPACT IVM 적용 사례

IVM 가이드라인  
적용 결과

# 02

## 알리콘(Alicon) 개요

- 1) 회사 개요
- 2) 회사의 비즈니스 개요
- 3) 회사의 재무 개요



## 1) 회사 개요

회사명	알리콘(주)
대표자명	조민희/김성민
직원수	44명(2022.01. 기준)
자본금	4억8,923만원
주소	서울 서초구 강남대로 51길 10, 1519호
설립일	2015년 6월 22일
업종	시스템 소프트웨어 개발 및 공급업
주요 상품	로켓펀치(소셜 네트워크 플랫폼), 집무실(분산 오피스 브랜드)

포스트 코로나 시대에 급속도로 확산될, 온·오프라인 통합 비즈니스 플랫폼 구축과 하이브리드 업무환경 조성을 선도하는 기업

- 2013년 설립된 국내 최대의 비즈니스 네트워킹 플랫폼 로켓펀치와 2012년 설립된 브랜드 디자인 에이전시 엔스파이어가 2015년 합병해 조민희·김성민 대표가 공동 대표로 역임한 스타트업 기업임
- 로켓펀치는 국내 최초의 스타트업 기업 및 채용 정보 서비스로 시작했으며, 한국 경제활동 인구 7명 중 1명이 적어도 일 년에 한 번 이상 사용하는 비즈니스 소셜 미디어로 성장함
- 집무실은 알리콘과 로켓펀치가 통합해 2020년 8월 국내 최초로 출시한 분산 오피스로 정동점을 시작으로 1년 만에 서울대, 석촌, 일산, 목동, 왕십리점을 오픈해 주요 주거지역 60% 이상을 커버하는 분산 오피스 네트워크를 형성함
- 알리콘은 온·오프라인을 아우르는 특색 있는 사업 모델로서의 가능성을 인정받아 프라이머서제, 대덕벤처파트너스, 신한금융그룹, 하이투자파트너스, 산업은행 등 다수의 VC로부터 누적 100억 원이 넘는 투자금을 유치 받음

## 2) 회사의 비즈니스 개요

## (1) 제품 및 서비스 소개

집무실(執務室)은 2020년 8월, 알리콘에서 온라인 플랫폼 로켓펀치와 통합해 만든 원격 근무를 위한 분산 오피스입니다. 분산 오피스는 근무자들이 도심에 있는 사무실로 출퇴근하는 대신 주거지 인근 사무실에서 원격 근무가 가능하도록 하는 서비스입니다.

알리콘은 집무실 서비스를 통해 직주 근접의 쾌적한 분산 근무 환경을 만들어줌으로써 이 같은 문제점들을 해결하고자 했습니다. 또한, 구성원들의 업무 현황을 한눈에 파악하고자 하는 요구에 맞춰 대시보드를 통한 실시간 업무 현황 파악 서비스 및 일·월·이용자별 이용 현황 실시간 확인 서비스를 제공하고 있습니다. 기존 인당 월 비용 지불 상품에서 실제 이용한 '시간'만큼만 '일괄' 결제가 가능하도록 서비스를 개선했습니다. 그 외에도 로켓펀치를 통한 사업 협력 기회 모색, 구성원 전원 사전체험 진행, 집무실 내 프라이빗존 구성 검토 등 기업 고객을 위해 여러 서비스를 제공하고 있습니다.

이를 기반으로 집무실은 B2C 고객뿐 아니라 B2B 고객까

지도 빠르게 유입하고 있습니다. 현재 집무실은 수도권 거주자의 60%를 커버할 수 있는 주요 거점에 6개의 지점을 운영 중이며 그 외에도 판교, 마포, 노원, 은평에도 고객사 수요에 기반한 출점을 검토 중입니다.

## (2) Peer evaluation

## 입주 특성

운영 기업별로 공유오피스 운영 규모와 주요 입지 현황은 차이가 있으나, 입주 기업 선호도에 맞추어 대형 오피스 건물의 고층을 선택하는 경향이 높습니다.

전체 230개 공유오피스 지점의 52%는 건물의 3분의 2 이상 중·고층 또는 10층 이상 고층에 입점하고, 건물 전체를 임대한 경우도 15개 지점에 이르는 상황입니다.

오피스 임차 후 다시 입주 기업에 재임대하는 전대차 방식이 대부분이나, 건물주가 직접 공유오피스를 운영하거나 가맹점 방식으로 운영하는 경우도 존재합니다.

많은 공유오피스 공급 기업이 강남권을 중심으로 확장 계획을 실행 중이며, 특히 최근 홍대와 성수 주변으로 많은 공급이 이루어지는 상황입니다.

## 공유오피스 수요 특성

딜로이트컨설팅 보고서에 따르면 창업 기업의 85%는 평균 3.4년 이내 소멸하고, 1년 이내 소멸하는 기업도 30%가 넘는 것으로 조사됩니다. 이에 따라 기업들이 연간 단위로 일정 규모 이상의 오피스를 임대하는 데 부담을 느끼게 됩니다.

일반 오피스는 임대료 자체는 상대적으로 저렴하나 별도의 인테리어 비용, 관리 비용, 공간 유지 비용 등을 고려할 때 공유오피스의 임대료가 저렴한 것으로 평가되고 있습니다. 이에 따라 공유오피스에 대한 수요가 증가하고 있는 상황입니다.



[그림 2] 집무실 지점(2021)

**대표적 공유오피스 기업(2세대 공유오피스)**

① 위워크: 온오프라인 커뮤니티 활성화 지원(외국계)

전세계 750개 지점을 두고 있는 글로벌 기업으로, 한국 내 19개 지점을 운영 중입니다. 위워크는 입주 기업 간 커뮤니티 활성화에 가치를 두며 네트워킹 지원에 주력하고 있습니다. 한국의 경우, 지점별 특화 산업을 선정해 해당 분야의 스타트업을 보다 저렴한 가격으로 입주시켜 기업 간 네트워킹이 용이할 수 있도록 돕는 역할을 수행하고 있습니다.

② 패스트파이브: 입주기업 맞춤형 서비스 제공

패스트파이브는 국내 기업으로, 한국 내 40개 지점을 운영 중입니다. 입주기업의 요구사항에 빠르게 대응하며 출퇴근 셔틀버스, 심리상담 서비스 및 사내 어린이집과 같은 맞춤형 서비스들을 제공하고 있습니다.

**[참고] 오피스 제공형 공유오피스 기업(1세대 공유오피스)**

① 스파크플러스: 지정석 서비스 중심 사무환경 조성  
1인 비자정석인 핫데스크 미운영, 이용자 대상 식사 제공, 사무실 중심 공간 대여

② 르호봇: 창업 보육센터 운영을 통한 공공 네트워크 활용  
한국에서 가장 오래된 공유오피스 기업으로 52개 지점 운영 중, 입주기업의 사업 성장 지원 프로그램 및 직접 투자 중소벤처기업부의 창업지원 사업인 창업보육센터 운영을 통해 시세 70~80% 수준의 임대료만 지불하고 입주 가능

[참고] 공유오피스 기업 간 분석

구분	위워크	패스트파이브	집무실
월 임대 가격 *핫데스크 사용 기준	370,000원 *광화문 지점 기준	349,000원 *All spot 패스 기준	300,000원 *월 300시간 사용 라이트 플랜 기준
공용공간 면적	70평(231㎡) *서울 13개지점 기준	120평(396㎡) *한남점 기준	100평(330㎡) *서울대입구역 기준
총 사용면적	56,375평(186,364㎡)	31,768평(105,018㎡)	598평(1,977㎡)
고객 수	약 20,000명 *2020년 기준	25,188명 *2021년 기준	886명 *2021년 기준
총 면적당 고객 수	<b>1평당 0.29명</b> *2020년 기준	<b>1평당 0.79명</b> *2021년 기준	<b>1평당 1.48명</b> *2021년 기준
투자 규모	미공개	20,000,793,000원 *2020년 기준	2,568,392,000원 *2020년 기준
지점 수	한국 20개 지점 *2021년 기준	서울 시내 40개 지점 *2021년 기준	서울 및 경기지역 6개 지점 *2021년 기준
당기순손익	미공개	-26,266,085원 *2020년 기준	-848,046,000원 *2020년 기준

**(3) 공유오피스 시장에서의 알리콘 특징**

① 중소형 공유오피스를 통한 전력 절감

알리콘은 고층 건물이 아닌, 건물의 1~2층만을 대여함으로써 기타 전력 낭비를 막는 방식으로 운영하고 있습니다. 위워크 및 패스트파이브와 비교 시, 집무실 서비스의 경우 공용공간 중심의 단층형 오피스를 제공하기 때문에 타 공유오피스보다 전력 비용 등의 운영비용이 비교적 낮습니다. 이를 통해 각종 전력 비용 절감을 이뤄낼 수 있습니다.

② 직주 근접 지역 중심 지점 운영

알리콘은 강남권 등 업무 중심 지구가 아닌, 직주 근접 공유오피스를 지향함으로써 통근거리의 절감을 이루어내고 있습니다. 국내 공유오피스 업계 최대 점유율을 자랑하는 패스트파이브의 경우, 업무 중심지구인 강남을 중심으로 서울 지역에만 지점을 운영하지만 알리콘은 업무중심이 아닌 서울대입구역, 왕십리, 일산과 같은 직주 근접 지역 중심으로 한 지점 운영을 통해 통근시간 절감을 이뤄낼 수 있습니다.

③ 친환경 공유오피스 지향

위워크나 패스트파이브와 같은 공유오피스의 경우 핫데스크(1인 자유석) 중심이 아닌 사무실 및 핫데스크 제공을 통한 공유오피스 운영을 진행합니다. 그러나 사무실의 경우 벽이 설치되며 공간이 분리되기 때문에 사무실 한 곳당 최소 한 대의 냉난방기구 설치 및 작동을 필요로 하게 됩니다. 알리콘의 집무실 서비스는 핫데스크 중심으로 공유오피스를 운영하고 있으며 벽이 아닌 모듈 가구의 설치를 통해 효과적인 공간 분리를 이루어내며 다수 공간에서 냉난방기구를 공유하는 형식입니다. 이를 통해 전력 및 탄소 절감 효과를 이뤄낼 수 있습니다.



[그림 3] 집무실의 워크 모듈



[그림 4] 건물 2층에 위치한 집무실 서울대점 모습

④ 높은 평당 사용 인원수

타 공유오피스 기업과 비교 시, 알리콘의 경우 평당 사용 인원수가 높은 편임을 알 수 있습니다. 기업별 총 사용 면적 대비 사용 인원수 비교 시 위워크의 경우 평당 0.29명, 패스트파이브의 경우 평당 0.79명이지만 알리콘은 평당 1.48명으로 상당히 높은 수준임을 확인할 수 있습니다. 알리콘의 집무실 서비스가 아직은 초기 단계이지만 앞으로의 지점 확장을 통한 미래 이용자 수 예측이 긍정적이라고 볼 수 있습니다.

# 03

## 임팩트 IVM 적용

- 1) Identification
- 2) Valuation
- 3) Management



### 3) 회사의 재무 개요

알리콘은 2021년 3월 신한대체투자운용, 대덕벤처파트너스, 신한캐피탈, KT에스테이트로부터 42억 원의 시리즈 B 투자를 유치한 바 있습니다. 또한 2021년 11월 하이투자파트너스와 산업은행으로부터 40억 원 규모의 시리즈 B 추가 투자를 유치해 총 82억 원의 시리즈 B 투자 유치를 성사한 바 있습니다. 이러한 성과를 기반으로 최근 SK그룹(회장 최태원), 신한금융그룹(회장 조용병) 등이 공동 주관해 임팩트 유니콘 기업으로 선정되는 등 알리콘이 창출하는 사회적 가치에 대해 높은 평가가 이루어지고 있습니다.

스 B 추가 투자를 유치해 총 82억 원의 시리즈 B 투자 유치를 성사한 바 있습니다. 이러한 성과를 기반으로 최근 SK그룹(회장 최태원), 신한금융그룹(회장 조용병) 등이 공동 주관해 임팩트 유니콘 기업으로 선정되는 등 알리콘이 창출하는 사회적 가치에 대해 높은 평가가 이루어지고 있습니다.

[참고] 알리콘 재무제표 현황<sup>2)</sup>

연도	2020	2019	2018
I. 유동자산	1,650,318	397,039	427,065
II. 비유동자산	1,354,184	53,610	5,365
자산총계	3,004,502	450,649	432,430
연도	2020	2019	2018
I. 유동부채	105,394	54,881	36,865
II. 비유동부채	388,056	156,623	113,061
부채총계	493,450	211,504	149,926
III. 자본금	489,227	330,539	323,927
IV. 당기순이익	-848,046	-542,637	-613,631
자본총계	2,511,052	239,145	282,504
부채 및 자본총계	3,004,502	450,649	432,430

계정과목 및 연도	2020	2019	2018
I. 매출액	598,392	524,244	426,594
II. 매출원가	207,130	273,368	361,564
III. 매출총이익(I - II)	391,262	250,876	65,030
IV. 판매비와 관리비	1,418,085	803,001	676,487
V. 영업손익(III - IV)	-1,026,823	-552,125	-611,457
VI. 영업외수익	185,095	10,616	56,499
VII. 영업외비용	6,318	1,128	58,673
VIII. 당기순이익(V + VI - VII)	-848,046	-542,637	-613,631

2) 중소기업벤처부 & (사) 벤처기업협회 벤처기업확인기관 벤처확인종합관리시스템 "알리콘" 벤처기업 상세정보 중 재무정보 <https://www.smes.go.kr/venturein/pbntc/searchVntrCmpDtls?menuId=5000230&vniaSn=1017270>


1) Identification

Identification 단계는 ① 논리 모형을 기반으로 임팩트 KPI를 정의한 후, ② 임팩트 IVM 가이드라인 내 IMP 방법론을 통해 기업이 창출하는 세부적인 임팩트를 인식하는 과정입니다.

(1) 논리모형에 따른 임팩트 정의

알리콘의 임팩트는 다음과 같은 논리모형에 의해 인식했

습니다. 알리콘의 주 서비스인 공유오피스 집무실 서비스를 통해 직주 근접 공유오피스 및 친환경 중소형 공유오피스의 제공을 실행하고 있습니다. 이를 통해 통근거리 절감과 기존 사무공간 대체를 통한 사용 전력량 감소 성과를 산정할 수 있으며 이는 각각의 임팩트로 연결되도록 구성했습니다.

투입(Input)	활동(Activity)	산출(Output)	성과(Outcome)	임팩트(Impact)	SDGs Goal
알리콘 집무실 서비스 기획	직주 근접 공유오피스 제공	집무실 이용자 수	통근거리 절감	① 통근시간 감소를 통한 탄소 배출 절감	
		통행수단별 통근시간		② 통근시간 감소를 통한 육아인원의 직접 돌봄 질 개선	
		운영 지점 수		③ 통근시간 감소를 통한 비육아인원의 삶의 질 향상	
		연간 이용 일수			
	친환경 중소형 공유오피스 제공	집무실 이용자 수	기존 사무공간 대체를 통한 사용 전력량 감소	④ 부동산 발자국 감소(사무공간 대체를 통한 탄소 배출 절감)	
		운영 지점 수			
		지점당 연간 운영 개월 수			
		월간 전력량			

(2) 알리콘의 임팩트 Identification 개요

앞서 정의한 알리콘의 사회 성과(Outcome)를 IMP의 5 Who, How much, Contribution, Risk)에 맞춰 특징을 분석하고, 알리콘의 임팩트를 인식(Identification)합니다.

알리콘 Impact Identification		
측면	구분	세부내용
1. What	1-1 Outcome	통근거리 절감-탄소 배출 감소, 통근시간 절감 기존 사무공간 대체를 통한 전력량 감소
	1-2 Outcome Level in Period	집무실 이용 시 통근거리 26.4km 절감 가능 집무실 이용 시 1인당 연간 발생 탄소량 76kg
	1-3 Outcome Threshold	평균 통근시간 53분 직장인 1인 연간 발생 탄소량 3,857kg
	1-4 Importance of Outcome to Stakeholder	통근시간 절감을 통해 탄소 배출량 감소 및 노동자 삶의 질 증가
	1-5 SDGs and/or IRIS+ Impact Theme	SDGs: Goal 13. Climate Action IRIS+ Impact Theme: Energy-Energy Efficiency
2. Who	2-1 Stakeholder	통근 노동자, 기업, 공유오피스 임대업, 노동자 가족
	2-2 Geographical Boundary	대한민국
	2-3 Outcome Level at Baseline	1. 평균 통근시간 53분 2. 직장인 1인 연간 발생 탄소량 3,857kg
	2-4 Stakeholder Characteristics	긴 출퇴근시간으로 인해 고통받는 노동자 지하철 및 자가 사용으로 경제적·사회적 비용 증가
3. How Much	3-1 Scale	2026년까지 이용자 9,746명 확장 2026년까지 지점 63개 확장
	3-2 Depth	1인 평균 통근거리 26.4km 절감 연간 이용자 886명 기준 2,113,135kg 탄소 배출 절감
	3-3 Duration	평균 계약기간 1년
4. Contribution	4-1 Depth & Duration Counterfactual	1. 코로나19 심화로 공유업무공간에 대한 수요가 높아지고 있으나 기존 공유오피스의 경우 모듈공간이 아닌 유리벽 설치를 통한 공간 분리로 에너지 절감 달성이 불가능한 상황 2. 알리콘의 집무실 서비스의 경우 특히 집주공간 근처 단층 공유오피스 제공을 통해 노동자의 통근거리 절감에 기여하고, 모듈공간 조성을 통해 전력 절감이 가능한 공간 분리
5. Risk	5-1 Risk Type & Level	1. 외부요인의 해결 가능성 - 보통 공유오피스 시장이 활성화됨에 따라 보다 친환경적인 제품과 서비스를 제공하는 공유오피스 기업이 나타날 가능성이 있습니다. 2. 사회문제 해결의 지속 불가 - 낮음 알리콘 집무실 서비스의 경우 2021년 6곳의 지점에서부터 2022년 지점 수가 60곳으로 확장될 예정으로 공유오피스 시장의 성장세가 크기에 사회문제 해결이 지속 가능할 것으로 보입니다.



Identification 전 과정을 통해 인식한 임팩트를 세부적으로 기술해 요약하면 다음과 같습니다.

**통근거리 절감 성과(Outcome)에 따른 임팩트**

**① 통근시간 감소를 통한 탄소 배출 절감**

알리콘의 집무실 서비스는 직주 근접 지역에 공유오피스를 제공함으로써 기존 통근시간 감소에 도움을 주고 있습니다. 기존 직장에서의 통근에 소요되는 시간과 집무실로의 통근 소요시간을 비교했을 때 집무실 이용자의 통근시간 감소에 상당한 도움이 되고 있습니다.

전 세계적으로 교통 부문의 온실가스 배출량은 전체의 14%를 차지하며 그중 72%가 도로에서 발생한다는 점<sup>13)</sup>을 생각한다면 통근시간의 절감이 전반적인 온실가스 배출량 감축 임팩트로 연결된다는 점을 확인할 수 있습니다. 알리콘은 집무실 이용자를 대상으로 설문조사를 실시했으며, 이를 통해 집무실 이용 전 통근시간에 따른 1인 평균 연간 탄소 배출량은 0.46톤 수준이었지만, 집무실 이용 이후 0.32톤 수준으로 감소했다는 점을 확인할 수 있었습니다. 알리콘의 직주 근접 공유오피스 제공이 통근거리 감소로 이어지며, 이는 곧 탄소 배출 절감 임팩트 발생으로 연결됩니다.

**② 통근시간 감소를 통한 육아인원의 직접 돌봄 질 개선**

알리콘의 집무실 서비스는 직주 근접 지역 중심 공유오피스 제공을 통해 통근시간 감소를 통한 육아인원의 돌봄 시간 확보에 도움을 주고 있습니다. 기존 대비 통근시간의 감소를 통해 육아인원은 자녀 돌봄에 활용할 수 있는 시간적 여유를 확보할 수 있습니다.

일반적으로 취업 부모는 비취업 부모에 비해 양육에 투자할 수 있는 절대적인 시간의 부족을 경험하기 때문에<sup>14)</sup> 통근시간의 절감은 자녀 돌봄에 할애할 수 있는 여유시간을

확보하게 하고, 이는 돌봄의 질 개선으로 이어질 수 있음을 알 수 있습니다.

알리콘은 이용자 대상 설문 조사를 실시해 육아인원의 통근시간 감소를 확인했으며 이를 통해 자녀 돌봄의 질 향상 임팩트를 창출하고 있습니다.

**③ 통근시간 감소를 통한 비육아인원의 삶의 질 향상**

알리콘의 집무실 서비스는 직주 근접 지역 중심 공유오피스 제공을 통해 통근시간 감소를 통한 비육아인원의 삶의 질 개선에 도움을 주고 있습니다. 기존 통근거리에 비해 집무실 이용 시 통근시간이 크게 단축되기 때문에 비육아인원은 자유롭게 이용할 수 있는 여유시간을 확보할 수 있습니다.

다수의 논문을 통해 통근시간과 삶의 질은 상관관계가 존재하며, 특히 통근시간이 긴 사람들은 유의미하게 낮은 주관적 행복감을 지니고 있다는 점을 확인할 수 있습니다.<sup>15)</sup> 이를 통해 통근시간의 절감은 노동자의 삶의 질 향상으로 이어질 수 있음을 알 수 있습니다.

알리콘은 이용자 대상 설문조사를 통해 비육아인원의 통근시간 감소를 확인했으며, 이를 통해 비육아인원의 삶의 질 향상 임팩트를 창출하고 있습니다.

**기존 사무공간 대체 성과에 따른 임팩트**

**① 부동산 발자국 감소**

**(사무공간 대체를 통한 탄소 배출 절감)**

알리콘의 집무실 서비스는 친환경 중소형 공유오피스 제공을 통해 기존의 대형 사무공간을 대체하고 있습니다. 대형 공유오피스가 아닌 중소형 공유오피스를 제공하며 모듈식 구조로라운지를 배치해 불필요한 에너지의 사용을 줄이는 데 도움을 주고 있습니다.

국립환경과학원의 보도자료에 의하면 사무직 직장인 1인

이 근무 활동을 통해 배출하는 연간 온실가스는 3,857kg으로 상당한 양을 차지합니다.<sup>16)</sup> 알리콘의 집무실 서비스는 각 지점 운영에 있어 일정 시간이 지나면 자동으로 전력이 차단되도록 하며 파티션을 활용한 공간 분리 및 회의실 내 냉난방기구 미설치 등을 통해 공유오피스 사용을 통한 탄소 배출 절감 임팩트를 창출하고 있습니다.

13) 서울연구원, 「교통부문 탄소배출 감소추세 '뚜렷' 교통수요관리 정책 지속 추진 필요」, 2017.  
14) 권소정, 이강이, 「부모-자녀 상호작용, 직-간접 돌봄지원이 유아의 학습준비도에 미치는 영향: 취업모의 근로특성에 따른 차이를 중심으로」, 육아정책연구 제12권 제2호, 2018, p.60.  
15) 김준형, 「통근시간이 노동활동과 건강상태에 미치는 영향」, 한국노동연구원, 1-18차년도 노동패널 학술대회, 2018, p.4.  
16) 국립환경과학원, 「도시직장인의 근무활동에 의한 온실가스배출량」, 2010.

## 2) Valuation

### (1) 임팩트 요약

Impact Valuation 종합					
	임팩트 종류	측정 방식	현금흐름 할인 구간(2021~2026)	종료가치 추정 구간(2027~2031)	최종 임팩트(2021~2031)
환경 (E)	1 통근시간 감소를 통한 탄소 절감 임팩트	(① 집무실 이용자의 집무실 이용 이전 출퇴근에 따른 탄소 배출의 환경비용)-(② 해당 연도 집무실 이용자의 집무실 이용 시 출퇴근에 따른 탄소 배출의 환경비용)	₩925,472,044	₩852,716,308	₩1,778,188,352
	2 부동산 발자국 감소 (사무공간 대체를 통한 탄소 배출 절감)	(① 집무실 이용 전 사무실 사용 시 공간 사용에 따른 탄소 배출의 환경비용)-(② 집무실 사용 시 공간 사용에 따른 탄소 배출의 환경비용)	₩11,840,062,461	₩10,905,228,563	₩22,745,291,024
사회 (S)	3 통근시간 감소를 통한 육아인원의 직접 돌봄 질 개선	시간당 보육교사 최저임금×1일 절감 통근시간×알리콘 사용자 중 자녀양육 인원수×연간 출근 일수	₩11,258,994,495	₩10,482,364,905	₩21,741,359,400
	4 통근시간 감소를 통한 비육아인원의 삶의 질 향상	여가비용(시간당 최저임금)×1일 절감 통근시간×알리콘 사용자 중 비육아 인원수×연간 출근 일수	₩23,036,930,408	₩21,608,763,647	₩44,645,694,055
Impact 합계			₩90,910,532,830		

### (2) 임팩트 밸류에이션 세부 과정

임팩트 밸류에이션 단계는 ① 현금흐름 할인구간과 ② 종료가치 추정구간으로 나누어 진행했습니다. 현금흐름 할인구간과 종료가치 추정구간의 경우 투자자와 투자운용사, 평가기관 간의 합의를 기반으로 할인 및 추정구간을 설정했습니다.

① 현금흐름 할인구간은 투자 기간 내 기업이 창출하는 임팩트를 추정하는 과정으로, 기준연구 기반 임팩트 측정 산식을 통해 기업이 창출한 임팩트를 추정합니다. 투자자와 투자운용사, 평가기관 간 합의에 기반한 성장률 및 물가상승률을 가정해 기업이 각 연도에 창출할 임팩트의 화폐가

치를 산출합니다.

화폐화 과정 내 기준연구를 설정하는 과정에서 '알리콘' 이 용대상자의 경우 알리콘 및 투자사(LP)인 행복나래, CSES 가 함께 진행한 알리콘 이용자 대상 설문조사 결과에 근거해 작성했습니다. 이용자의 경우 최대한 보수적으로 계산하기 위해 2021년과 2022년 각각 설문에 응답한 이용자를 대상으로 측정을 진행했으며, 알리콘 집무실 수의 경우 2021년과 2022년 집무실이 입점하기로 계약하거나 입점해 있는 개수를 기반으로 측정을 진행했습니다.

이후 산출한 임팩트 미래 현금흐름을 위험예방점수를 기반으로 미래 현금흐름 할인율을 계산해 DCF(Discount

Cash Flow, 현금흐름 할인법) 방식으로 투자 기간 내 미래 임팩트의 현금흐름표를 도출합니다.

② 종료가치 추정구간은 투자금 회수 이후 기업이 창출하는 임팩트의 화폐가치를 추정하는 과정입니다. 임팩트 투자의 대상인 사회적기업과 소셜벤처의 짧은 업력(평균 6.2년)과 제품 및 서비스의 낮은 인지도 등을 고려할 때 기업이 영구적으로 존속한다는 가정을 적용하기에는 다소 무리가 있습니다.<sup>17)</sup> 따라서 임팩트 IVM 가이드라인 Valuation 방법의 경우 벤치마크인 The Rise Fund의 IMM 에서 설정한 종료가치 추정구간인 5년을 투자자와 투자운용사 간의 합의를 바탕으로 준용했습니다.

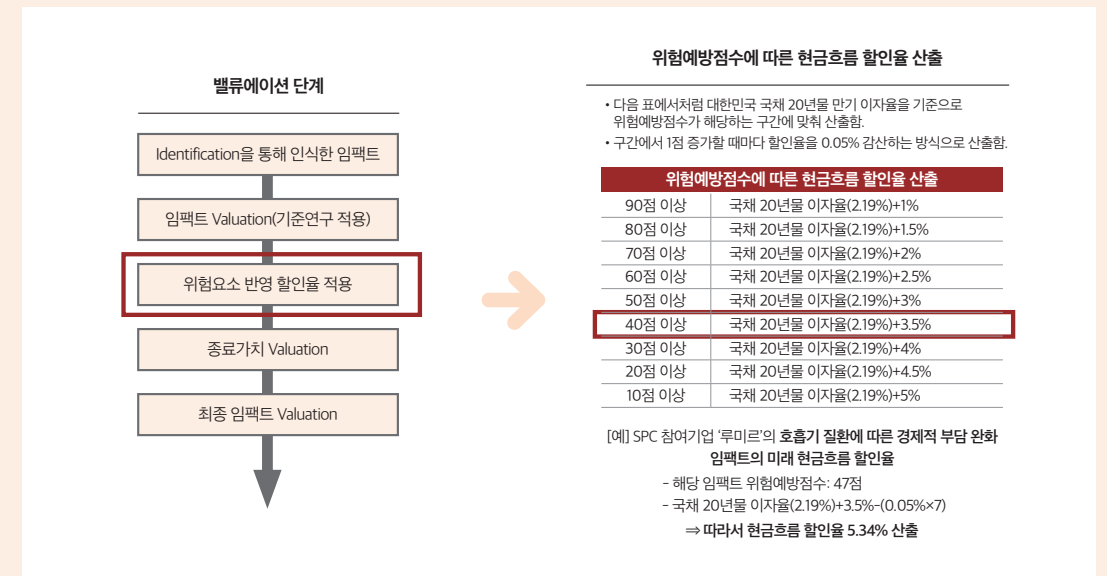
종료가치 추정구간의 경우 투자자(LP)와 투자운용사

(GP), 피투자기업(소셜벤처)과 평가기관 간의 합의에 따라 변동 가능합니다. 종료가치 추정구간의 성장률은 투자자와 투자운용사 간 합의한 성장률 및 물가상승률과 동일한 값으로 추정해 종료가치 추정구간의 미래 현금흐름을 추정함으로써 신뢰성과 객관성을 확보하기 위해 노력했습니다.

종료가치 추정구간에 적용한 할인율의 경우 위험예방점수로 산출한 ① 투자 기간 내 미래 임팩트 현금흐름 할인율과 ② 기업의 가중평균자본비용(WACC)<sup>18)</sup>의 평균을 활용해 산출했습니다. 이후 도출한 할인율을 기반으로 종료가치 구간 미래 현금흐름을 DCF 방식으로 계산해 종료가치 추정구간 내 미래 임팩트의 현금흐름표를 도출합니다.

[참고] 임팩트 IVM 가이드라인 Valuation 할인율 산출 방법

Valuation 과정 중 할인율 산출 과정을 요약하면 다음과 같습니다. 자세한 내용은 CSES의 '임팩트 IVM 가이드라인'을 참고해주시기 바랍니다.



17) 2020년 소셜 벤처 실태 조사 결과 보고서, 중소기업벤처부

18) 자금 조달 소요 비용을 유형(타인자본, 자기자본)에 따라 가중치를 두어 계산한 '평균비용'의 개념으로 재무가치 추정에서 활용

(3) 알리콘 임팩트 Valuation 과정<sup>19)</sup>

**임팩트 ①** 출퇴근거리 감소에 따른 탄소 배출 감소

출퇴근거리 감소에 따른 탄소 배출 감소의 측정 산식은 다음과 같습니다.

산식: ① 집무실 이용자의 집무실 이용 이전 출퇴근에 따른 탄소 배출의 환경비용-② 해당 연도 집무실 이용자의 집무실 이용 시 출퇴근에 따른 탄소 배출의 환경비용

**가. 미래 현금흐름 할인 구간(2021~2026)**

기준 산식을 통해 도출한 연도별 임팩트 화폐가치에 현금 흐름 할인율을 적용해 다음과 같이 도출했습니다. 위험에 방점수를 통해 도출한 투자 기간 내 미래 현금 할인율은 4.04%입니다.

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(A) 집무실 이용자의 집무실 이용 전 출퇴근에 따른 연간 탄소 배출량(톤/년)	406	4466	4466	4466	4466	4466
(B) Eco cost of 2021 Greenhouse Gas(Carbon Footprint) emission(€/톤/년)	116	118.32	120.69	123.10	125.56	128.07
(C) 유로/원화 환율(2021년 평균 원화 환율 기준)	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354
소계	₩63,767,984	₩715,476,780	₩729,786,316	₩744,382,042	₩759,269,683	₩774,455,077

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(A) 집무실 이용자의 집무실 이용 전 출퇴근에 따른 연간 탄소 배출량(톤/년)	290	3190	3190	3190	3190	3190
(B) Eco cost of 2021 Greenhouse Gas(Carbon Footprint) emission(€/톤/년)	116	118.32	120.69	123.10	125.56	128.07
(C) 유로/원화 환율(2021년 평균 원화 환율 기준)	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354
소계	₩45,548,560	₩511,054,843	₩521,275,940	₩531,701,459	₩542,335,488	₩553,182,198
Total Social Value (①-②)	₩18,219,424	₩204,421,937	₩208,510,376	₩212,680,584	₩216,934,195	₩221,272,879

19) 알리콘 예상 projection의 경우, 2021년의 성과를 기준으로 2022년 계약이 완료된 데이터에 대해 보수적으로 측정했으며 기업-GP-LP 간 합의 내용을 CSE에서 검토

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
미래 현금흐름(FCF)	₩18,219,424	₩204,421,937	₩208,510,376	₩212,680,584	₩216,934,195	₩221,272,879
상세 산식(투자 기간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩18,219,424/(1+0.0404) <sup>1</sup>	₩204,421,937/(1+0.0404) <sup>2</sup>	₩208,510,376/(1+0.0404) <sup>3</sup>	₩212,680,584/(1+0.0404) <sup>4</sup>	₩216,934,195/(1+0.0404) <sup>5</sup>	₩221,272,879/(1+0.0404) <sup>6</sup>
현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩17,511,942	₩188,854,272	₩185,151,247	₩181,520,830	₩177,961,598	₩174,472,155
현재가치 총합 PV(2021~2026)	₩925,472,044					

**나. 종료가치 추정구간(2027~2031) 내 미래 임팩트 현금 흐름표(2027~2031)**

투자 마지막 연도(2026년) 임팩트 화폐가치(₩221,272,879)에 종료가치 추정구간 성장률(2%)을 반영해 종료가치 추정구간 내 연도별 임팩트를 도출했습니다

다. 이에 종료가치 추정구간 할인율을 적용해 종료가치 추정구간 임팩트를 추정했습니다. 종료가치 추정구간 미래 현금흐름 할인율은 2.78%입니다.

산출한 현금흐름 할인구간과 종료가치 추정구간의 임팩트를 종합하면 다음과 같습니다.

연도	2027	2028	2029	2030	2031
종료가치 구간 미래 현금흐름(FCF)	₩225,698,336.7	₩230,212,303.44	₩234,816,549.51	₩239,512,880.5	₩244,303,138.11
상세 산식(종료가치 추정구간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩225,698,336.7/(1+0.0278) <sup>1</sup>	₩230,212,303.44/(1+0.0278) <sup>2</sup>	₩234,816,549.51/(1+0.0278) <sup>3</sup>	₩239,512,880.5/(1+0.0278) <sup>4</sup>	₩244,303,138.11/(1+0.0278) <sup>5</sup>
종료가치 구간 현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩219,595,083.85	₩217,930,010.41	₩216,277,562.34	₩214,637,643.92	₩213,010,160.12
종료가치 현금흐름 총합(2027~2031)	₩1,081,450,460.64				

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TV (2027~2031)
미래 현금흐름(FCF)	₩18,219,424	₩204,421,937	₩208,510,376	₩212,680,584	₩216,934,195	₩221,272,879	₩1,081,450,461
상세 산식(투자 기간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩18,219,424/(1+0.0404) <sup>1</sup>	₩204,421,937/(1+0.0404) <sup>2</sup>	₩208,510,376/(1+0.0404) <sup>3</sup>	₩212,680,584/(1+0.0404) <sup>4</sup>	₩216,934,195/(1+0.0404) <sup>5</sup>	₩221,272,879/(1+0.0404) <sup>6</sup>	₩1,081,450,461/(1+0.0404) <sup>6</sup>
현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩17,511,942	₩188,854,272	₩185,151,247	₩181,520,830	₩177,961,598	₩174,472,155	₩852,716,308
최종 임팩트 화폐가치	₩1,778,188,352						

[참고] 할인율 계산

위험예방 할인율 계산: 4.04%(2.19+2-(0.05×3))

구분	임팩트 IVM 가이드라인 위험요소	근거	점수
1	기준연구 Quality	<b>SJR 4개 그룹에 따른 점수 - 8점 부여</b> 기업 제공 탄소 저감량과 Delft 대학의 Eco-costs를 사용해 탄소 감축에 따른 환경비용을 산정했으므로 8점에 해당함.	8점
2	기준연구와 제품·서비스 및 사업 활동 관련성	<b>제품·서비스 유사성 - 10점 부여</b> 특허청 유사군 코드 중 S1212(사무공간, 사무실 임대업)으로 분류 번호와 군 번호가 동일함. <b>사업의 유사성 - 10점 부여</b> ① 사업 활동 유사성: 기존 공간 임대업과 유사하게 사무공간 임대 서비스를 제공함. ② 예상되는 사용성: 공유오피스에 대한 수요증가와 더불어 사용성이 증가할 것으로 예상함. ③ 타깃 고객층의 유사성: 서비스의 타깃층이 입주공간 근방 업무공간을 필요로 하는 노동자로 유사함.	20점
3	경제적·사회적 Context의 유사성	대한민국	20점
4	예상하지 못한 외생적 변수 발생 가능성	대한민국	15점
5	임팩트 창출이 중간에 중단될 가능성	<b>평균과의 비교에 따른 점수 - 10점 부여</b> 사무공간 임대업은 2020년 연평균 63%의 성장률을 보이며 시장 규모가 지속적으로 확대되는 경향을 보임. 또한 공유오피스를 통한 통근시간 절감 및 탄소 배출 감축 임팩트는 시장의 성장률과 더불어 지속적일 것으로 예측됨.	10점
총점		73점	

가중평균자본비용 계산

가중평균자본비용 상세 산식: $A \times (1-E) \times c + B \times D = 1.52\%$	
세부요소	
A: 차입금 평균 이자율(Rd)	2.967%
B(=a+b+c): 자기자본 이자율(Re)	8.17%
a: 한국 국채 20년물 이자율(rf)	2.19%
b: 한국 시장 위험 프리미엄(Mkt Risk Prem)	5.2%
c: beta equity	1.15
D: 자기자본비율(we)	16.28%
E: 세율(tax rate)	20%

종료가치 추정구간 할인율 = 위험예방 할인율×50%+가중평균자본비용×50% = 2.78%

임팩트 ② 부동산 발자국(회사 내 발생 환경비용 절감)

출퇴근거리 감소에 따른 탄소 배출 감소의 측정 산식은 다음과 같습니다.

산식: (① 집무실 이용 전 사무실 사용 시 공간 사용에 따른 탄소 배출의 환경비용)-(② 집무실 사용 시 공간 사용에 따른 탄소 배출의 환경비용)

가. 미래 현금흐름 할인 구간(2021~2026)

기준 산식을 통해 도출한 연도별 임팩트 화폐가치에 현금 흐름 할인율을 적용해 다음과 같이 도출했습니다. 위험예 방점수를 통해 도출한 투자 기간 내 미래 현금 할인율은 4.04%입니다.

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(A) Eco cost of 2021yr Greenhouse Gas(Carbon Footprint) emission(€/kg)	0.116	0.118	0.121	0.123	0.126	0.128
(B) 유로/원화 환율 (2021년 평균 원화 환율 기준)	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354
(C) 직원 1인 연간 탄소 발생량(가중치)(kg/년)	1,579,583	17,375,412	17,375,412	17,375,412	17,375,412	17,375,412
소계	₩248,095,612	₩2,783,632,765	₩2,839,305,420	₩2,896,091,529	₩2,954,013,359	₩3,013,093,627
연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(A) 월간 집무실 전기 발생량(kWh)	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
(B) 전기발생에 따른 탄소 배출 비율 환산식 (1kWh=0.466kgCO <sub>2</sub> e)	0.466	0.466	0.466	0.466	0.466	0.466
(C) Eco cost of 2021yr Greenhouse Gas(Carbon) emission(€/kg)	€0.116	€0.118	€0.121	€0.123	€0.126	€0.128
(D) 유로/원화 환율 (2021년 평균 원화 환율 기준)	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354	₩1,354
(E) 집무실 지점당 당해 연도 시점 운영 개월 수	48	756	756	756	756	756
소계	₩10,539,623	₩169,319,038	₩172,705,419	₩176,159,527	₩179,682,718	₩183,276,372
Total Social Value(①-②)	₩237,555,989	₩2,614,313,727	₩2,666,600,002	₩2,719,932,002	₩2,774,330,642	₩2,829,817,255

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
미래 현금흐름(FCF)	₩237,555,989	₩2,614,313,727	₩2,666,600,002	₩2,719,932,002	₩2,774,330,642	₩2,829,817,255
상세 산식(투자 기간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩237,555,989/ (1+0.0404)^1	₩2,614,313,727/ (1+0.0404)^2	₩2,666,600,002/ (1+0.0404)^3	₩2,719,932,002/ (1+0.0404)^4	₩2,774,330,642/ (1+0.0404)^5	₩2,829,817,255/ (1+0.0404)^6
현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩228,331,401	₩2,415,221,779	₩2,367,864,489	₩2,321,435,774	₩2,275,917,425	₩2,231,291,593
현재가치 총합 PV(2021~2026)	₩11,840,062,461					

나. 종료가치 추정구간(2027~2031) 내 미래 임팩트 현금흐름표(2027~2031)

투자 마지막 연도(2026년) 임팩트 화폐가치(₩2,829,817,255)에 종료가치 추정구간 성장률(2%)을 반영해 종료가치 추정구간 내 연도별 임팩트를 도출했습니다.

연도	2027	2028	2029	2030	2031
종료가치 구간 미래 현금흐름(FCF)	₩2,886,413,600	₩2,944,141,872	₩3,003,024,709	₩3,063,085,203	₩3,124,346,907
상세 산식(종료가치 추정구간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩2,886,413,600/ (1+0.0278)^1	₩2,944,141,872/ (1+0.0278)^2	₩3,003,024,709/ (1+0.0278)^3	₩3,063,085,203/ (1+0.0278)^4	₩3,124,346,907/ (1+0.0278)^5
종료가치 구간 현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩2,808,360,246	₩2,787,065,935	₩2,765,933,087	₩2,744,960,479	₩2,724,146,895
종료가치 현금흐름 총합(2027~2031)	₩13,830,466,642				

다. 이에 종료가치 추정구간 할인율을 적용해 종료가치 추정구간 임팩트를 추정했습니다. 종료가치 추정구간 미래 현금흐름 할인율은 2.78%입니다.

산출한 현금흐름 할인구간과 종료가치 추정구간의 임팩트를 종합하면 다음과 같습니다.

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TV (2027~2031)
미래 현금흐름(FCF)	₩237,555,989	₩2,614,313,727	₩2,666,600,002	₩2,719,932,002	₩2,774,330,642	₩2,829,817,255	₩13,830,466,642
상세 산식(투자 기간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩237,555,989/ (1+0.0404)^1	₩2,614,313,727/ (1+0.0404)^2	₩2,666,600,002/ (1+0.0404)^3	₩2,719,932,002/ (1+0.0404)^4	₩2,774,330,642/ (1+0.0404)^5	₩2,829,817,255/ (1+0.0404)^6	₩13,830,466,642/ (1+0.0404)^6
현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩228,331,401	₩2,415,221,779	₩2,367,864,489	₩2,321,435,774	₩2,275,917,425	₩2,231,291,593	₩10,905,228,563
최종 임팩트 화폐가치	₩22,745,291,024						

[참고] 할인율 계산

위험예방 할인율 계산: 4.04%(2.19+2-(0.05×3))

구분	임팩트 IVM 가이드라인 위험요소	근거	점수
1	기준연구 Quality	<b>SJR 4개 그룹에 따른 점수 - 8점 부여</b> 전력량의 경우 기업제공 데이터를 사용했으며, 사무공간 내 1인 탄소 배출량의 경우 국립환경과학원 발표 자료를 사용했기 때문에 8점을 부여함.	8점
2	기준연구와 제품·서비스 및 사업 활동 관련성	<b>제품·서비스 유사성 - 10점 부여</b> 특허청 유사군 코드 중 S1212(사무공간, 사무실 임대업)으로 분류 번호와 군 번호가 동일함. <b>사업의 유사성 - 10점 부여</b> ① 사업활동 유사성: 기존 공간 임대업과 유사하게 사무공간 임대 서비스를 제공함. ② 예상되는 사용성: 공유오피스에 대한 수요증가와 더불어 사용성이 증가할 것으로 예상됨. ③ 타깃 고객층의 유사성: 서비스의 타깃층이 집주공간 근방 업무공간을 필요로 하는 노동자로 유사함.	20점
3	경제적·사회적 Context의 유사성	대한민국	20점
4	예상하지 못한 외생적 변수 발생 가능성	대한민국	15점
5	임팩트 창출이 중간에 중단될 가능성	<b>평균과의 비교에 따른 점수 -10점 부여</b> 사무공간 임대업은 2020년 연평균 63%의 성장률을 보이며 시장 규모가 지속적으로 확대되는 경향을 보임. 또한 공유오피스를 통한 통근시간 절감 및 탄소 배출 감축 임팩트는 시장의 성장률과 더불어 지속적일 것으로 예측됨.	10점
총점		73점	

가중평균자본비용 계산

가중평균자본비용 상세 산식: $A \times (1-E) \times c + B \times D = 1.52\%$	
세부요소	
A: 차입금 평균 이자율(Rd)	2.967%
B(=a+b+c): 자기자본 이자율(Re)	8.17%
a: 한국 국채 20년물 이자율(rf)	2.19%
b: 한국 시장 위험 프리미엄(Mkt Risk Prem)	5.2%
c: beta equity	1.15
D: 자기자본비용(we)	16.28%
E: 세율(tax rate)	20%

종료가치 추정구간 할인율 = 위험예방 할인율×50%+가중평균자본비용×50% = 2.78%

**임팩트 ③** 출퇴근시간 감소를 통한 직접 돌봄의 질 개선

출퇴근시간 감소를 통한 직접 돌봄의 질 개선의 측정 산식은 다음과 같습니다.

산식: ① 시간당 보육교사 최저임금×② 일일 절감 통근시간×③ 알리콘 사용자 중 자녀 양육 인원수(2021년 기준)×④ 연간 출근 일수

**가. 미래 현금흐름 할인 구간(2021~2026)**

기준 산식을 통해 도출한 연도별 임팩트 화폐가치에 현금 흐름 할인율을 적용해 다음과 같이 도출했습니다. 위험예 방점수를 통해 도출한 투자 기간 내 미래 현금 할인율은 3.74%입니다.

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
① 시간당 보육교사 최저임금(원)	₩12,130	₩12,373	₩12,620	₩12,872	₩13,130	₩13,393
② 일일 절감 통근시간	1) 자차 출근(시간)	0.352	0.352	0.352	0.352	0.352
	2) 버스 출근(시간)	0.308	0.308	0.308	0.308	0.308
	3) 지하철 출근(시간)	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
③ 알리콘 사용자 중 자녀 양육 인원수 (2021년 기준)	1) 자차 출근(명)	91	1006	1006	1006	1006	
	2) 버스 출근(명)	126	1383	1383	1383	1383	
	3) 지하철 출근(명)	164	1802	1802	1802	1802	
④ 연간 출근 일수	84	84	84	84	84	84	
소계	1) 자차 출근	₩32,797,836	₩367,991,715	₩375,351,549	₩382,858,580	₩390,515,752	₩398,326,067
	2) 버스 출근	₩39,459,896	₩442,740,032	₩451,594,833	₩460,626,730	₩469,839,264	₩479,236,049
	3) 지하철 출근	₩146,906,972	₩1,648,296,224	₩1,681,262,148	₩1,714,887,391	₩1,749,185,139	₩1,784,168,842
Total Social Value (①×②×③×④)	₩219,164,703	₩2,459,027,971	₩2,508,208,531	₩2,558,372,701	₩2,609,540,155	₩2,661,730,959	

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
미래 현금흐름(FCF)	₩219,164,703	₩2,459,027,971	₩2,508,208,531	₩2,558,372,701	₩2,609,540,155	₩2,661,730,959
상세 산식(투자 기간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩219,164,703 / (1+0.0374)^1	₩2,459,027,971 / (1+0.0374)^2	₩2,508,208,531 / (1+0.0374)^3	₩2,558,372,701 / (1+0.0374)^4	₩2,609,540,155 / (1+0.0374)^5	₩2,661,730,959 / (1+0.0374)^6
현재 현금흐름 (할인율 반영)(PCF)	₩211,263,450	₩2,284,919,908	₩2,246,595,629	₩2,208,914,153	₩2,171,864,696	₩2,135,436,659
현재가치 총합 PV(2021~2026)	₩11,258,994,495					

나. 종료가치 추정구간(2027~2031) 내 미래 임팩트 현금 흐름표(2027~2031)

투자 마지막 연도(2026년) 임팩트 화폐가치(₩2,661,730,959)에 종료가치 추정구간 성장률(2%)을 반영해 종료가치 추정구간 내 연도별 임팩트를 도출했습니다

다. 이에 종료가치 추정구간 할인율을 적용해 종료가치 추정구간 임팩트를 추정했습니다. 종료가치 추정구간 미래 현금흐름 할인율은 2.63%입니다.

산출한 현금흐름 할인구간과 종료가치 추정구간의 임팩트를 종합하면 다음과 같습니다.

연도	2027	2028	2029	2030	2031
종료가치 구간 미래 현금흐름(FCF)	₩2,714,965,577.68	₩2,769,264,889.23	₩2,824,650,187.01	₩2,881,143,190.75	₩2,938,766,054.57
상세 산식(종료가치 추정구간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩2,714,965,577.68 / (1+0.0263)^1	₩2,769,264,889.23 / (1+0.0263)^2	₩2,824,650,187.01 / (1+0.0263)^3	₩2,881,143,190.75 / (1+0.0263)^4	₩2,938,766,054.57 / (1+0.0263)^5
종료가치 구간 현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩2,645,409,269.29	₩2,629,187,664.40	₩2,613,065,530.11	₩2,597,042,256.48	₩2,581,117,237.30
종료가치 현금흐름 총합 (2027~2031)	₩13,065,821,957.58				

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TV (2027~2031)
미래 현금흐름 (FCF)	₩219,164,703	₩2,459,027,971	₩2,508,208,531	₩2,558,372,701	₩2,609,540,155	₩2,661,730,959	₩13,065,821,958
상세 산식(투자 기간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩219,164,703 / (1+0.0374)^1	₩2,459,027,971 / (1+0.0374)^2	₩2,508,208,531 / (1+0.0374)^3	₩2,558,372,701 / (1+0.0374)^4	₩2,609,540,155 / (1+0.0374)^5	₩2,661,730,959 / (1+0.0374)^6	₩13,065,821,958 / (1+0.0374)^6
현재 현금흐름 (할인율 반영) (PCF)	₩211,263,450	₩2,284,919,908	₩2,246,595,629	₩2,208,914,153	₩2,171,864,696	₩2,135,436,659	₩10,482,364,905
최종 임팩트 화폐가치	₩21,741,359,400						

[참고] 할인율 계산

위험예방 할인율 계산: 3.74%(2.19+2-(0.05×9))

구분	임팩트 IVM 가이드라인 위험요소	근거	점수
1	기준연구 Quality	연구재단 등재 유무에 따른 점수 부여 - 14점 부여 통행 수단별 시간 연구의 경우, 「우리나라 지역 간 통행의 시간가치 산출연구-여객의 통행시간 가치를 중심으로-」 국토연구 제31권을 활용해 산정했으며 국토연구는 한국연구재단 등재 학술지이므로 14점에 해당함.	14점
2	기준연구와 제품·서비스 및 사업 활동 관련성	제품·서비스 유사성 - 10점 부여 특허청 유사군 코드 중 S1212(사무공간, 사무실 임대업)으로 분류 번호와 군 번호가 동일함. 사업의 유사성 - 10점 부여 (1) 사업 활동 유사성: 기존 공간 임대업과 유사하게 사무공간 임대 서비스를 제공함. (2) 예상되는 사용성: 공유오피스에 대한 수요증가와 더불어 사용성이 증가할 것으로 예상됨. (3) 타깃 고객층의 유사성: 서비스의 타깃층이 집주공간 근방 업무공간을 필요로 하는 노동자로 유사함.	20점
3	경제적·사회적 Context의 유사성	대한민국	20점
4	예상하지 못한 외생적 변수 발생 가능성	대한민국	15점
5	임팩트 창출이 중간에 중단될 가능성	평균과의 비교에 따른 점수 - 10점 부여 사무공간 임대업은 2020년 연평균 63%의 성장률을 보이며 시장 규모가 지속적으로 확대되는 경향을 보임. 또한 공유오피스를 통한 통근시간 절감 및 직접 육아의 질 상승은 지속적인 것이라 예측됨.	10점
총점		79점	

가중평균자본비용 계산

가중평균자본비용 상세 산식: $A \times (1-E) \times c + B \times D = 1.52\%$	
세부요소	
A: 차입금 평균 이자율(Rd)	2.967%
B(=a+b+c): 자기자본 이자율(Re)	8.17%
a: 한국 국채 20년물 이자율(rf)	2.19%
b: 한국 시장 위험 프리미엄(Mkt Risk Prem)	5.2%
c: beta equity	1.15
D: 자기자본비용(we)	16.28%
E: 세율(tax rate)	20%

종료가치 추정구간 할인율 = 위험예방 할인율×50%+가중평균자본비용×50% = 2.63%

**임팩트 ④ 일생활 불균형 해소를 통한 삶의 질 개선**

일생활 불균형 해소를 통한 삶의 질 개선의 측정 산식은 다음과 같습니다.

산식: (① 여가 비용(시간당 최저임금)×② 일일 절감 통근시간)×③ Alicon 이용자 중 비육아 인원수×④ 연간 출근 일수

**가. 미래 현금흐름 할인 구간(2021~2026)**

기준 산식을 통해 도출한 연도별 임팩트 화폐가치에 현금 흐름 할인율을 적용해 다음과 같이 도출했습니다. 위험에 방점수를 통해 도출한 투자 기간 내 미래 현금 할인율은 3.74%입니다.

일-생활 불균형 해소를 통한 삶의 질 개선 ①×②×③×④	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
① 여가비용 (최저임금)원	₩ 8,590	₩ 9,160	₩ 9,343	₩ 9,530	₩ 9,721	₩ 9,915	
② 일일 절감 통근 시간	1) 자차 출근(시간)	0.352	0.352	0.352	0.352	0.352	
	2) 버스 출근(시간)	0.308	0.308	0.308	0.308	0.308	
	3) 지하철 출근(시간)	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	
③ 알리콘 이용자 중 비육아 인원수 (2021년 기준)	1) 자차 출근(명)	71	778	778	778	778	
	2) 버스 출근(명)	152	1667	1667	1667	1667	
	3) 지하철 출근(명)	283	5458	5458	5458	5458	
④ 연간 출근 일수	99	99	99	99	99	99	
소계	1) 자차 출근	₩ 21,166,870	₩ 248,257,644	₩ 253,222,797	₩ 258,287,253	₩ 263,452,998	₩ 268,722,058
	2) 버스 출근	₩ 39,687,882	₩ 465,483,083	₩ 474,792,745	₩ 484,288,600	₩ 493,974,372	₩ 503,853,859
	3) 지하철 출근	₩ 211,668,704	₩ 4,355,397,269	₩ 4,442,505,214	₩ 4,531,355,319	₩ 4,621,982,425	₩ 4,714,422,074
Total Social Value (①×②×③×④)	₩ 272,523,456	₩ 5,069,137,996	₩ 5,170,520,756	₩ 5,273,931,172	₩ 5,379,409,795	₩ 5,486,997,991	
연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
미래 현금흐름(FCF)	₩ 272,523,456	₩ 5,069,137,996	₩ 5,170,520,756	₩ 5,273,931,172	₩ 5,379,409,795	₩ 5,486,997,991	
상세 산식 (투자 기간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩ 272,523,456 / (1+0.0374)^1	₩ 5,069,137,996 / (1+0.0374)^2	₩ 5,170,520,756 / (1+0.0374)^3	₩ 5,273,931,172 / (1+0.0374)^4	₩ 5,379,409,795 / (1+0.0374)^5	₩ 5,486,997,991 / (1+0.0374)^6	

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026
현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩ 262,698,531	₩ 4,710,224,714	₩ 4,631,221,523	₩ 4,553,543,429	₩ 4,477,168,207	₩ 4,402,074,003
현재가치 총합 PV(2021~2026)	₩ 23,036,930,408					

**나. 종료가치 추정구간(2027~2031) 내 미래 임팩트 현금 흐름표(2027~2031)**

투자 마지막 연도(2026년) 임팩트 화폐가치(₩ 5,486,997,991)에 종료가치 추정구간 성장률(2%)을 반영해 종료가치 추정구간 내 연도별 임팩트를 도출했습니다.

다. 이에 종료가치 추정구간 할인율을 적용해 종료가치 추정구간 임팩트를 추정했습니다. 종료가치 추정구간 미래 현금흐름 할인율은 2.63%입니다. 산출한 현금흐름 할인구간과 종료가치 추정구간의 임팩트를 종합하면 다음과 같습니다.

연도	2027	2028	2029	2030	2031
종료가치 구간 미래 현금흐름(FCF)	₩ 5,596,737,951	₩ 5,708,672,710	₩ 5,822,846,164	₩ 5,939,303,087	₩ 6,058,089,149
상세 산식 (종료가치 추정구간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩ 5,596,737,951 / (1+0.0263)^1	₩ 5,708,672,710 / (1+0.0263)^2	₩ 5,822,846,164 / (1+0.0263)^3	₩ 5,939,303,087 / (1+0.0263)^4	₩ 6,058,089,149 / (1+0.0263)^5
종료가치 구간 현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩ 5,453,351,812	₩ 5,419,911,951	₩ 5,386,677,142	₩ 5,353,646,129	₩ 5,320,817,662
종료가치 현금흐름 총합 (2027~2031)	₩ 26,934,404,697				

연도	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TV (2027~2031)
미래 현금흐름(FCF)	₩ 272,523,456	₩ 5,069,137,996	₩ 5,170,520,756	₩ 5,273,931,172	₩ 5,379,409,795	₩ 5,486,997,991	₩ 26,934,404,697
상세 산식 (투자 기간 내 미래 현금흐름 할인율)	₩ 272,523,456 / (1+0.0374)^1	₩ 5,069,137,996 / (1+0.0374)^2	₩ 5,170,520,756 / (1+0.0374)^3	₩ 5,273,931,172 / (1+0.0374)^4	₩ 5,379,409,795 / (1+0.0374)^5	₩ 5,486,997,991 / (1+0.0374)^6	₩ 26,934,404,697 / (1+0.0374)^6
현재 현금흐름(할인율 반영)(PCF)	₩ 262,698,531	₩ 4,710,224,714	₩ 4,631,221,523	₩ 4,553,543,429	₩ 4,477,168,207	₩ 4,402,074,003	₩ 21,608,763,647
최종 임팩트 화폐가치	₩ 44,645,694,055						



[참고] 할인율 계산

위험예방 할인율 계산: 4.04%(2.19+2-(0.05×3))

구분	임팩트 IVM 가이드라인 위험요소	근거	점수
1	기준연구 Quality	<b>연구재단 등재 유무에 따른 점수 부여 - 14점 부여</b> 통행 수단별 시간 연구의 경우, 「우리나라 지역 간 통행의 시간가치 산출연구-여객의 통행시간 가치를 중심으로-」 국토연구 제31권을 활용해 산정했으며 국토연구는 한국연구재단 등재 학술지이므로 14점에 해당함.	14점
2	기준연구와 제품·서비스 및 사업 활동 관련성	<b>제품·서비스 유사성 - 10점 부여</b> 특허청 유사군 코드 중 S1212(사무공간, 사무실 임대업)으로 분류 번호와 군 번호가 동일함. <b>사업의 유사성 - 10점 부여</b> ① 사업 활동 유사성: 기존 공간 임대업과 유사하게 사무공간 임대 서비스를 제공함. ② 예상되는 사용성: 공유오피스에 대한 수요증가와 더불어 사용성이 증가할 것으로 예상됨. ③ 타깃 고객층의 유사성: 서비스의 타깃층이 집주공간 근방 업무공간을 필요로 하는 노동자로 유사함.	20점
3	경제적·사회적 Context의 유사성	대한민국	20점
4	예상하지 못한 외생적 변수 발생 가능성	대한민국	15점
5	임팩트 창출이 중간에 중단될 가능성	<b>평균과의 비교에 따른 점수 - 10점 부여</b> 사무공간 임대업은 2020년 연평균 63%의 성장률을 보이며 시장 규모가 지속적으로 확대되는 경향을 보임. 또한 공유오피스를 통한 통근시간 절감에 따른 일생활 불균형 해소 임팩트는 지속적인 것으로 예측됨.	10점
총점		79점	

가중평균자본비용 계산

가중평균자본비용 상세 산식: $A \times (1-E) \times c + B \times D = 1.52\%$	
세부요소	
A: 차입금 평균 이자율(Rd)	2.967%
B(=a+b+c): 자기자본 이자율(Re)	8.17%
a: 한국 국채 20년물 이자율(rf)	2.19%
b: 한국 시장 위험 프리미엄(Mkt Risk Prem)	5.2%
c: beta equity	1.15
D: 자기자본비용(we)	16.28%
E: 세율(tax rate)	20%

종료가치 추정구간 할인율 = 위험예방 할인율×50%+가중평균자본비용×50% = 2.63%

### 3) Management

Management 단계는 앞선 Identification 단계와 Valuation 단계에서 설정한 임팩트의 지속성을 추적 및 관리하는 과정입니다. 본 Management 단계의 목적은 임팩트 추정값과 연도별 임팩트 측정값을 비교해나가며 기업이 목표치에 맞게 임팩트를 창출하고 있는지 확인하는 데 있습니다. 알리콘에 본 단계를 적용한다면, 다음과 같은 항목을 통해 임팩트 창출 정도를 확인할 수 있습니다.

#### (1) 미래 예상 이용자 수와 실 이용자 수 비교

알리콘의 집무실 서비스를 통해 2021년 기준 886명의 이용자가 공유오피스를 사용 중이며, 2022년부터 공격적인 점포 확장 전략을 통해 이용자 수의 증가를 예측한 바 있습니다. 본 임팩트 창출 정도를 지속적으로 관리해나가기 위해서, 알리콘의 목표 이용자 수와 당해 연도의 실 이용자 수 추이를 비교 및 분석해나가며 임팩트의 지속성 여부를 확인할 수 있습니다.

#### (2) 주기적 설문조사를 통한 데이터베이스 마련

알리콘의 주 임팩트는 직주 근접 지역 중심 공유오피스 제공을 통한 통근거리 절감입니다. 이를 통해 알리콘은 탄소 감축 임팩트를 창출한 바 있습니다. 본 임팩트의 지속적인 창출을 위해서, 알리콘은 주기적으로 집무실 서비스 이용 전후의 통근거리 및 시간에 대한 설문조사를 진행하며 이를 통한 실 절감 탄소량을 관리해나갈 필요가 있습니다. 이를 통해 알리콘은 감축 탄소량에 대한 데이터베이스를 마련하고 보다 체계적으로 임팩트를 관리할 수 있습니다.

#### (3) 기존 임팩트 이외의 새 임팩트 창출 여부

알리콘의 집무실 서비스는 출시된 이후 만 2년이 지나지 않은 초기 단계의 상품으로, 해당 상품을 통해 창출될 수 있는 모든 임팩트를 추정하기는 어려운 상황입니다. 그러나 지속적인 Management 단계를 수행하며 새로운 임팩트의 발굴 및 창출을 위해 노력하고, 만약 새로운 임팩트의 창출을 확인할 수 있다면 이를 인식 및 추정해나가는 방법을 통해 보다 다양한 임팩트를 관리할 수 있습니다.

# 04

## 분석 결과 및 IVM 적용 리뷰

- 1) 분석 결과
- 2) IVM 적용 리뷰



# 04

## 분석 결과 및 IVM 적용 리뷰

### 1) 분석 결과 - 2021년 알리콘 단년도 임팩트 분석

① SV 측면 알리콘 임팩트 분석 내용

임팩트 IVM 가이드라인을 통한 알리콘의 임팩트 분석은 다음과 같습니다.

임팩트 IVM 가이드라인을 통해 분석한 2021년도 알리콘의 임팩트는 다음 표와 같습니다.

2021년 Impact Valuation 종합표				
임팩트 종류	측정 방식	2021년 알리콘 실제 이용자 수	2021년 알리콘 지점	2021년 임팩트
① 통근시간 감소를 통한 탄소절감 임팩트	(① 집무실 이용자의 집무실 이용 이전 출퇴근에 따른 탄소 배출의 환경비용)-(② 해당 연도 집무실 이용자의 집무실 이용 시 출퇴근에 따른 탄소 배출의 환경비용)	886명	6개	₩ 18,219,424
② 부동산 발자국 감소(사무공간 대체를 통한 탄소 배출 절감)	(① 집무실 이용 전 사무실 사용 시 공간 사용에 따른 탄소 배출의 환경비용)-(② 집무실 사용 시 공간 사용에 따른 탄소 배출의 환경비용)	886명	6개	₩ 237,555,989
③ 통근시간 감소를 통한 육아 인원의 직접 돌봄 질 개선	시간당 보육교사 최저임금×1일 절감 통근시간×알리콘 사용자 중 자녀양육 인원수×연간 출근 일수	505명	6개	₩ 219,164,703
④ 통근시간 감소를 통한 비육아인원의 삶의 질 향상	여가비용(시간당 최저임금)×1일 절감 통근시간×알리콘 사용자 중 비육아 인원수×연간 출근 일수	381명	6개	₩ 272,523,456
Impact 합계				₩ 747,463,572 <sup>20)</sup>

20) 올해 사회적가치연구원(CSES) 및 행복나래(SK가 설립한 사회적기업)와 함께 가치를 측정한 결과, '알리콘은 총합 7억 원 이상의 사회적 가치를 창출하는 것으로 평가받았다.' 2022.03.03. 매일경제 조광현 기사 "알리콘, 2021년 사회적가치(SV) 성과발표"

② EV 측면 알리콘 분석 내용

중소기업벤처부의 벤처기업확인기관 벤처확인종합관리 거해 2021년 예상 매출액을 보수적으로 도출하면 다음 표 시스템에 공시되어 있는 2020년 손익계산서의 내용에 근 와 같습니다.

\* 물가상승률 2% 가정해 파악

계정과목/연도	2021(예상)	2020(공시) <sup>21)</sup>
I. 매출액	₩ 610,359,840	₩ 598,392,000
II. 매출원가	₩ 211,272,600	₩ 207,130,000
III. 매출총이익(I - II)	₩ 399,087,240	₩ 391,262,000
IV. 판매비와 관리비	₩ 1,446,446,700	₩ 1,418,085,000
V. 영업손익(III - IV)	- ₩ 1,047,359,460	- ₩ 1,026,823,000
VI. 영업외수익	₩ 188,796,900	₩ 185,095,000
VII. 영업외비용	₩ 6,444,360	₩ 6,318,000
VIII. 당기순손익(V + VI - VII)	- ₩ 865,006,920	- ₩ 848,046,000

③ 종합 결과

	계정 과목	2021년
경제적 가치(EV)	매출	₩ 610,359,840
	이용자 수당 매출	₩ 688,894/명
	지점당 매출	₩ 101,726,640/점
사회적 가치(SV)	임팩트(Impact)	₩ 747,463,572
	이용자 수당 임팩트	₩ 843,638/명
총합(매출+임팩트 합계)		₩ 1,357,823,412

앞서 IVM 모델을 통해 알리콘이 창출하고 있는 네 가지 임팩트를 정의 및 인식하고, 이를 정량화해 벨류에이션을 통한 임팩트값을 도출할 수 있었습니다.

이를 기반으로 2021년 추정 알리콘 EV와 2021년 단년도 알리콘 SV를 비교해 분석하고자 했습니다. 2021년도 알리콘 EV값이 기업의 경제적 가치를 숫자로 표현한 결과라면, 2021년도 알리콘 SV값은 알리콘이 창출하고 있는 사회적 성과를 담아 숫자로 표현한 결과입니다. 즉, SV의 숫자 안에는 기업과 관련된 이해관계자들의 의사소통을 통해 서술한 사회적 가치가 담겨 있다고 해석할 수 있습니다.

비록 알리콘의 SV와 EV 내 숫자의 가치를 동일하게 바라보는 데에는 어려움이 있지만, SV 숫자 내 의미를 상기하며 EV와 SV 비교를 통해 기업이 창출하고 있는 사회적 가치를 바라볼 수 있습니다. 이를 임팩트 투자에 활용한다면 투자 시 기업의 경제적 가치뿐만 아니라 기업의 사회적 기여도까지 포괄적으로 고려할 수 있다는 함의를 갖습니다.

21) 중소기업벤처부 & (사) 벤처기업협회 벤처기업확인기관 벤처확인종합관리시스템 "알리콘" 벤처기업 상세정보 중 재무정보 <https://www.smes.go.kr/venturein/pbntc/searchVntrCmpDtIs?menuId=5000230&vniaSn=1017270>

2) IVM 적용 리뷰

(1) 임팩트 투자사(LP): SK 행복나래

“IVM 방법론을 통해 탄소중립과 같은 중요한 ESG 실천요소를 화폐화된 값으로 검토할 수 있게 되어 의미 있는 과정이었습니다. 더불어 기업이 창출하는 무형의 사회적 가치를 보다 정량화된 형태로 검토하며 다양한 이해관계자들과의 소통 역시 원활해졌음을 느낍니다. 저희 행복나래(주)는 앞으로도 사회문제를 해결하고자 하는 스타트업들이 사회적 가치를 창출할 수 있도록 적극적으로 지원하겠습니다.”

(2) 임팩트 투자운용사(GP): 신한 대체투자운용 최재성 이사

“지난해 IVM 방법론을 통해 측정을 진행하며 신한 피투자기업의 사회적 가치를 가시적인 형태로 경험할 수 있어 뜻깊었습니다. 저희 신한은 사회적기업펀드를 운용함에 있어 피투자기업의 지속적인 사회적 가치 창출을 관리하고 측정해나가며 보다 지속 가능한 사회적기업의 육성을 위해 노력하겠습니다.”

(3) 피투자기업: 알리콘 이상범 이사

“본 임팩트 벨류에이션을 통해 사업 기획 단계에서 세웠던 ‘출퇴근거리와 시간 감소로 탄소 배출량 감축’이라는 사회적 목표를 실제로 만들어내고 있다는 것을 확인할 수 있어 뜻깊었습니다. 앞으로 더 큰 사회적 가치를 창출할 수 있도록 다양한 임팩트 요소들을 고민하고 측정해나가고자 합니다.”

(4) 평가기관: 사회적가치연구원(CSES)

“본 임팩트 IVM 가이드라인 적용에 있어 가장 중요한 단계는 Identification 단계입니다. 기존의 성과를 측정하는 것이 아닌 미래 임팩트의 프로젝션을 기반으로 벨류에이션을 진행하기에 임팩트 인식 과정에서의 이해관계자 간 합의를 통한 논리적 구조가 필요합니다. 사회적가치연구원은 다양한 이해관계자의 피드백을 기반으로 지속적인 개선 연구를 통해 IVM 모델을 고도화(Build)해나갈 것입니다. 또한, 임팩트 IVM 가이드라인이 신뢰(Trust)를 기반으로 한 임팩트 벨류에이션의 스탠다드(Standard)로의 입지를 공고히 해 임팩트 시장의 지속적인 가치 창출에 도움이 되길 바랍니다.”

# 05

## 논점 및 시사점



# 05

## 논점 및 시사점

**1** 『임팩트 IVM 가이드라인』을 적용한 임팩트 Valuation 과정은 기존에 화폐화로 표현하기 어려웠던 기업의 임팩트를 제대로 평가할 수 있다는 점에서 의의를 갖습니다. 특히 소셜벤처가 해결하고자 하는 주된 사회문제와 관련된 임팩트 창출 성과만을 측정하는 것에서 벗어나, 기업 활동 전 과정에서 창출되는 Real Impact Value를 추정하고자 노력했습니다. 본 보고서에서 다루는 알리콘(Alicon)의 경우, ‘공유오피스를 통한 탄소절감(환경 임팩트, p.32 참고)’의 Main Impact뿐만 아니라 ‘출퇴근 시간 절감(사회 임팩트)’에 따른 임팩트까지 고려해 Full-Context에서 기업이 창출하는 임팩트를 추정했습니다.

**2** 기업 활동 전 과정에서 창출되는 임팩트를 추정함으로써 다양한 영역에서의 임팩트를 논의하고자 했습니다. 하지만, 추정된 임팩트에 대해 임팩트 유형 간 단순 비교를 적용하기에는 아직 어려움이 존재합니다. 기업이 창출하는 임팩트 종류는 다양하지만 화폐화 가능한 임팩트는 한정적이기에, 임팩트 화폐화에 필요한 Unidentified factor를 기준연구를 통해 보완하려는 노력이 필요합니다. 본 알리콘 『Impact Valuation Report』 이외에 CSES가 제공하는

『2021 Impact IVM Report(IIR)』과 함께 활용한다면 기업 및 산업별 임팩트 간 부분 비교를 통해 기업의 Real Impact를 인식하는 데 도움이 될 것이라 생각합니다.

**3** 본 Impact Valuation을 통해 기업이 창출하는 경제적 가치(EV)와 사회적 가치(SV)를 화폐화 단위로 추정해 비교해볼 수 있다는 점에서 의의가 있습니다. 하지만, EV와 SV 간 단순 비교를 통한 가치평가에는 아직 많은 한계가 존재합니다. 다양한 업종과 기업의 SV 측정 사례를 수집해 추가적인 연구를 기반으로 임팩트 Valuation 방법론을 확장하고 개발할 필요가 있습니다.

**4** Impact Valuation을 통해 추정한 기업의 임팩트는 단순히 CSES의 『임팩트 IVM 가이드라인』에 근거해 이루어진 것이 아니라, 임팩트 생태계 내의 다양한 이해관계자들(투자사(LP), 투자운용사(GP), 피투자기업 및 관계사) 간 합의에 근거해 이루어졌다는 점에서 의의가 있습니다. 다양한 이해관계자의 피드백을 기반으로 임팩트 IVM 가이드라인이 임팩트 생태계 내에서 임팩트 밸류에이션 기준(Standard)이 되길 희망합니다.

## [참고문헌]

나석권, 송기광, 『임팩트의 측정/평가를 위한 새로운 시도 - IVM 방법론』, 환경논총 제 68권, 2021  
김준형, 『통근시간이 노동활동과 건강상태에 미치는 영향』, 한국노동연구원, 1-18차년도 노동패널 학술대회, 2018  
국립환경과학원, 『도시직장인의 근무활동에 의한 온실가스배출량』, 2010  
고준호, 『교통부문 탄소배출 감소추세 '뚜렷' 교통수요관리 정책 지속 추진 필요』, 서울특별시, 2017  
권소정, 이강이, 『부모-자녀 상호작용, 직-간접 돌봄지원이 유아의 학습준비도에 미치는 영향: 취업모의 근로특성에 따른 차이를 중심으로』, 육아정책연구 제 12권 제 2호, 2018  
GIIN, 『Annual Impact Investor Survey 2016』, 2016  
GIIN, 『Annual Impact Investor Survey 2020』, 2020  
중소벤처기업부, 통계청, 『2020년 소셜벤처 실태조사 결과 보고서』, 2021.02.17.  
신창호 외, 『사회성과인센티브 사회성과 측정 매뉴얼』, 사회성과인센티브 추진단, 2017  
라준영·김수진·정소민·박성훈, 『사회성과 측정 가이드북』, 사회적가치연구원(CSES), 2018  
사회적가치연구원(CSES), 『IMPACT IVM 가이드라인』, 2021.11.

## [언론 및 참고 사이트]

조광현, 『알리콘, 2021년 사회적가치(SV) 성과발표』, 매일경제, 2022.03.03.  
<https://mirakle.mk.co.kr/view.php?year=2022&no=198147>  
중소기업벤처부 · (사)벤처기업협회 벤처기업확인기관 벤처확인종합관리시스템, 알리콘 벤처기업 상세정보(재무 정보), Website. 2022.03.23.  
<https://www.smes.go.kr/venturein/pbntc/searchVntrCmpDtls?menuId=5000230&vniaSn=1017270>  
Impact Management Project, Website. 2022.03.23.  
<https://impactmanagementproject.com/>  
The Rise Fund, Website, 2022.03.23.  
<https://therisefund.com/measurement>  
한국성장금융, Website, 2022.03.23.  
<https://m.kgrowth.or.kr/>  
한국벤처투자, Website, 2022.03.23.  
<https://www.kvic.or.kr/>

## Impact Valuation Story

### IMPACT IVM 적용 사례

### 알리콘의 공유오피스 서비스 | 집무실 執務室

---

발행일	2022년 6월
발행처	사회적가치연구원(CSES)
기획·집필	이택준(사회적가치연구원 수석연구원) 이한결(사회적가치연구원 수석연구원) 허승준(사회적가치연구원 팀장)
도움	이윤이(사회적가치연구원 Research Assistant)
제작	내일날씨 <a href="http://www.goodnalc.co.kr">www.goodnalc.co.kr</a>

---

### Contact Information

주소	04348 서울시 용산구 이태원로 45길 28
Tel	02-6275-0410
Fax	070-5176-4269
홈페이지	<a href="http://www.cses.re.kr">www.cses.re.kr</a>
담당자	이택준(사회적가치연구원 수석연구원) 이한결(사회적가치연구원 수석연구원)
Email	<a href="mailto:tj.lee@cses.re.kr">tj.lee@cses.re.kr</a>