

투 자 보 고 서

2021.10.01 부터 2022.03.31 까지

(제 4 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.06.29

회 사 명 :	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 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)에이아이엠투자운용 (직책)	부장
	(전화번호)	02-0286-0858	성명 현나영 (인)



(인)

(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	에이아이엠해외가치투자제1 호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.02.21
3) 소재지	서울특별시 중구 세종대로 73,17층(서소문동, 태평로빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.03.31 (단위: 원)
총 자산	33,930,615,262
자 본 금	8,100,000,000
부 채	7,634,330,136
5) 자산관리회사	(주)에이아이엠투자운용
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	주식회사 우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>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> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>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

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
주식회사 에이아이엠투자운 용	110111-3996159	2008.11.06 회사설립	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	주식회사 에이아 이엠투자운용	110111- 3996159	2008.11.06 회사설립	결격사유 없음
감독이사	김상부	1961.08.21	2018.12-현재 미래세무회계 사무소	결격사유 없음
감독이사	소병운	1960.01.14	2013.05.01-2015.12.31 현 대증권 전무 2016.06.01~2018.12.31 SVN KOREA 대표	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(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	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 07.28	증자	보통주	90,000	24,444	5,000	450,000,000	750,000,000	150.0%
2020. 08.12	증자	종류주	240,000	16,667	5,000	1,200,000,000	1,950,000,000	160.0%
2020. 09.22	증자	종류주	240,000	16,667	5,000	1,200,000,000	3,150,000,000	61.5%
2020. 10.12	증자	종류주	990,000	16,667	5,000	4,950,000,000	8,100,000,000	157.1%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
홍진데이 타서비스 (주)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	해당사항없 음	종류주	630,000	0	0	630,000	
							(38.89%)			(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

【 2022.03.31 현재 】

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.03.31 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 - 개 인	17	73.91%	239,991	14.81%	
소액주주 - 법 인	3	13.04%	390,008	24.07%	
합 계	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 의 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 의결로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 의결로 배당을 실시할 수 있다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	1,103,250,030	1,141,280,659	-169,663,166	-416,636,409
상법상 배당가능이익	1,103,250,030	1,141,280,659	960,336,834	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	1,103,250,030	1,141,280,659	960,336,834	-
배당금	1,103,250,030	1,141,280,659	960,336,834	0
주당배당금	681	704	593	0
배당수익율	4.38%	4.53%	5.38%	0.00%
연환산배당율	8.78%	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, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	31,967	94.09	31,967	94.21	94.21
현금	1,937	5.70	1,897	5.59	5.59
기타 자산	72	0.21	66	0.19	0.19
총계	33,976	100.00	33,931	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

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	1,937	1,897	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	선납세금	66	66	
기타자산	미수수익	0	0	
기타자산				

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 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	전기예치금	당기예치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	1,937	1,897

4. 기타 자산 변경내역

선납세금 약 6백만원 감소

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	기타수익	-		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	1,440,498,528	98.59%	
현금	현금관련수익	193,422	0.01%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		20,428,464	1.40%	
총 수 익		1,461,120,414	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

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
15			

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

	부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1									
2									
3									
4									
5									

※ 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 RIETs	0	0	1,440,498,528	100.00%	
2				0.00%	
3				0.00%	
4				0.00%	
5				0.00%	

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	404,717	193,422	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실	-		
	기타비용	70,482,212	19.69%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		287,388,172	80.31%	
총 비 용		357,870,384	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	AIM US REITs	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	6,000,000	6,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)					
자산보관수수료	5,700,000	5,700,000			
일반사무 위탁수수료	15,950,000				15,950,000
기타지급수수료	58,782,212	58,782,212			
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, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)		본 회사는 2020년 6월 30일에 체결한 자산관리위탁계약서에 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.	
	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 말 일로부터 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(부가세 별도)을 지급한다. 각 기간별 자산운용기간이 미달하는 경우 실제 운용기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	5,700,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				21,650,000

* 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

위탁비용에는 부가가치세 불공제분이 포함되어 있습니다.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당해회사수익률	8.95	9.27	(2.03)	(14.54)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 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

- ※ 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 4 기 기말 기준일 2022.03.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2021.09.30 현재

회사명: 에이아이엠해의가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당기) 기말	제 3 (전기) 기말
	금 액	금 액
I. 자 산		
1. 유동자산	1,963,369,805	2,009,027,147
1) 현금및현금성자산	1,897,420,226	1,937,105,172
2) 단기금융상품		
3) 매출채권		
4) 미청구공사		
5) 미수수익	18,096	18,334
6) 분양미수금		
7) 기타미수금		
8) 선급금		
9) 선급비용		
10) 부가세대급금		
11) 선급법인세	65,931,483	71,903,641
12) 단기대여금		
13) 유가증권		
14) 재고자산	0	0
용지		
미성공사		
완성주택		
미완성주택		
기타		
15) 유동파생상품자산		
16) 유동보증금		
17) 매각예정 비유동자산		
18) 기타유동자산		
2. 비유동자산	31,967,245,457	31,967,245,457
1) 장기금융상품		
2) 장기매출채권		
3) 장기대여금		
4) 유가증권	31,967,245,457	31,967,245,457
매도가능금융자산	31,967,245,457	31,967,245,457
만기보유금융자산		
관계기업투자		
종속기업투자		
기타		
5) 유형자산	0	0
토지		
손상차손누계액(유형자산-토지)		
기타(유형자산-토지)		
건물		
감가상각누계액(유형자산-건물)		
손상차손누계액(유형자산-건물)		
기타(유형자산-건물)		
건설중인자산		
기타(건설중인자산)		
기타유형자산		
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)		
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)		
기타(유형자산-기타유형자산)		
6) 투자부동산	0	0
토지		
손상차손누계액(투자부동산-토지)		

기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
자 산 총 계		33,930,615,262		33,976,272,604
II. 부채				
1. 유동부채		134,330,136		141,956,849
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	20,700,000		25,450,000	
7) 미지급비용	113,630,136		116,506,849	
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동총당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		7,500,000,000		7,500,000,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	7,500,000,000		7,500,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동총당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		7,634,330,136		7,641,956,849
III. 자본				
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	
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타			
5. 이익잉여금(결손금)		1,103,250,030	1,141,280,659
자 본 총 계		26,296,285,126	26,334,315,755
부채 및 자본 총계		33,930,615,262	33,976,272,604

II. 손익계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2021.10.01 종료일 2022.03.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.09.30

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,440,498,528	1,440,498,528	1,483,552,982	1,483,552,982
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익	1,440,498,528	1,440,498,528	1,483,552,982	1,483,552,982
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	21,299,333	86,432,212	32,689,521	62,092,520
1) 분양원가				
2) 급여	3,000,000	6,000,000	3,000,000	6,000,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)				
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	2,348,901	5,700,000	3,136,613	5,250,000
9) 일반사무위탁수수료	8,620,330	15,950,000	8,739,618	15,950,000
10) 기타지급수수료	7,330,102	58,782,212	17,813,290	34,892,520
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과				
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
III. 영업이익	1,419,199,195	1,354,066,316	1,450,863,461	1,421,460,462
IV. 영업외수익	20,526,490	20,621,886	11,668,241	11,935,895
1) 이자수익	98,444	193,422	137,063	404,717
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익	9,646,293	9,646,293	11,531,068	11,531,068
8) 외환차익	10,781,753	10,782,171		

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익			110	110
V. 영업외비용	139,109,405	271,438,172	157,518,726	292,115,698
1) 이자비용	129,452,054	261,780,821	132,328,766	263,219,177
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				3,706,561
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	9,657,351	9,657,351	25,189,960	25,189,960
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,300,616,280	1,103,250,030	1,305,012,976	1,141,280,659
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	1,300,616,280	1,103,250,030	1,305,012,976	1,141,280,659
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	1,300,616,280	1,103,250,030	1,305,012,976	1,141,280,659
X I. 주당이익	803	681	806	704

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2021.10.01 종료일 2022.03.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.09.30

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전기)	
	처분예정일	2022.06.23	처분확정일	2021.12.24
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		1,103,250,030		1,141,280,659
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	1,103,250,030		1,141,280,659	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		(1,103,250,030)		(1,141,280,659)
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	1,103,250,030		1,141,280,659	
보통주현금배당금	64,852,770		97,177,919	
종류주현금배당금	1,038,397,260		1,044,102,740	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0

IV. 현금흐름표

당기 제 4 기 기말 시작일 2021.10.01 종료일 2022.03.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.09.30

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전기)	
	금 액		금 액	
1. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,091,949,420		1,091,283,403
1. 당기순이익(손실)		1,103,250,030		1,141,280,659
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		251,941,106		251,283,392
법인세비용				
이자수익	(193,422)		(404,717)	
이자비용	261,780,821		263,219,177	
감가상각비				
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)	(9,646,293)		(11,531,068)	
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		1,222,158		(41,365,431)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동				
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동				
선급금의 변동				
선급비용의 변동	5,972,158		(46,615,431)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동				
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	(4,750,000)		5,250,000	
미지급비용의 변동				
예수금의 변동				
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타				
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급		(264,657,534)		(260,342,464)
6. 이자의 수취		193,660		427,247
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타				
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,141,280,659)		(960,336,834)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,141,280,659)		(960,336,834)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	1,141,280,659		960,336,834	
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(49,331,239)		130,946,569
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		9,646,293		11,531,068
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(39,684,946)		142,477,637
VII. 기초 현금및현금성자산		1,937,105,172		1,794,627,535
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,897,420,226		1,937,105,172

V. 자본변동표

당기 제 4 기 기말 시작일 2021.10.01 종료일 2022.03.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2021.04.01 종료일 2021.09.30

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2021년 04월 01일	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
2021년 09월 30일	8,100,000,000	17,093,035,096	0	0	1,141,280,659			26,334,315,755
2022년 10월 01일	8,100,000,000	17,093,035,096	0	0	1,141,280,659			26,334,315,755
현금배당	0	0	0	0	-1,141,280,659			-1,141,280,659
당기순이익	0	0	0	0	1,103,250,030			1,103,250,030
2022년 03월 31일	8,100,000,000	17,093,035,096	0	0	1,103,250,030			26,296,285,126

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 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 8 부 기타사항

I. 제재현황

