

투 자 보 고 서

2024.10.01 부터 2025.03.31 까지

(제 10 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.06.30

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)	에이아이엠투자운용	(직책) 부장
	(전화번호)	02-2086-0859	성명 현나영
공시책임자 :	(회사)	에이아이엠투자운용	(직책) 부장
	(전화번호)	02-2086-0859	성명 현나영



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	에이아이엠해외가치투자제1 호위탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2020.02.21
(3) 소재지	서울특별시 중구 세종대로 73,17층(서소문동, 태평로빌딩)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	27,258,715,683
부채총계	7,275,274,507
자본총계	19,983,441,176
자 본 금	8,100,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ①존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ②주주총회의 해산결의 ③합병 ④파산 ⑤법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)에이아이엠투자운용
--------	--------------

사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	주식회사 우리은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	X
	지분증권	O
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		O
해외물건 소재지		85 Challenger Road Ridgefield Park, New Jersey, USA

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	해당없음
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

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(신한펀드파트너스(주)[구.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) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	주식회사 에이아이엠투자	110111- 3996159	2008.11.06 회사설립	결격사유 없음
감독이사	강용호	1972.01.27	2015.02-현재 삼덕회계법인	결격사유 없음
감독이사	황정은	1965.06.20	2010.01 - 현재 고우석JMO피부과	결격사유 없음
감독이사	차동언	1963.12.01	2018.03-현재 법무법인(유한)대륙아주	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력= 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
손종배	1961.10.06	2021.07.01	SC제일은행	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력= 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.03.31 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	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주 발행조건 등을 기재)

- 의결권 있는 주식수 : 1,620,000주

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	설립자 본	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) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

[illegible]

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
흥진데이 타서비스 (주)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	종류주	630,000			630,000		기타	10,500
							(38.89%)			(38.89%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재
- * 기말 출자금액은 발행가액 기준으로 기재함

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	김재환	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	종류주	180,000	11.11%	기타	3,000	
2	김재환	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	1	0.00%	기타	0	
3	신한캐피탈 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	180,000	11.11%	기타	3,000	

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

* 기말 출자금액은 발행가액 기준으로 기재함

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.03.31 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 이사회회의 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 이사회회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당기순이익		-233,208,773	-1,288,608,657	6,262,260	-2,495,743,044
상법상 이익배당한도		-1,580,690,254	-1,288,608,657	6,262,260	1,133,160,622
자산의 평가손실		1,347,481,481	1,347,481,481	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-233,208,773	58,872,824	6,262,260	1,133,160,622
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		- 233,208,773	58,872,824	6,262,260	1,133,160,622
배당금	보통주	0	0	0	89,057,882
	종류주	0	58,872,824	6,262,260	1,044,102,740
주당 배당금	보통주	0	0	0	594
	종류주	0	40	4	710
배당수익율		0.00%	0.27%	0.03%	4.50%
연환산배당율		0.00%	0.54%	0.05%	8.97%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기제

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

6. 차입에 관한 사항

【 2025.03.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	신한캐피탈 주식회사	5,725	12.00%	12.00%	0.00%	3.0	여	해당없음

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

* 위 금액은 2025.03.31 현재 기준 차입금 잔액임.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산						
부동산개발사업						
부동산관련 증권	26,991	97.85	26,991	99.02	99.02	99.02
현금	12	0.04	260	0.96	0.96	0.96
기타 자산	581	2.10	7	0.03	0.03	0.03
총계	27,584	100.00	27,259	100.00	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1				

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)								
구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	지분증권 (AIM US Real Estate Corporation)	31,967	26,991	99.02%	100.00%			

* 회사는 미국 현지 특수목적법인 US-REIT(AIM US Real Estate Corporation)의 보통주식 100%를 취득하고, US-REIT(AIM US Real Estate Corporation)는 다시 미국 현지 특수목적법인 US-LLC(CHALLENGER AIM C1, LLC)의 보통주식 100%를 취득하며, US-LLC(CHALLENGER AIM C1, LLC)는 85 Challenger Road Ridgefield Park, New Jersey, USA에 소재한 오피스 빌딩(“Sansung Electronics America, Inc Headquarters”)을 소유하는 형태를 통해 궁극적으로 부동산을 소유 및 임대하고 있음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	12	260	

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				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산	선납세금	7	7	
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	12	260

4. 기타자산 변경내역

- 미수수익 전기대비 11,792원 증가
- 선납세금 전기대비 20,737,421원 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	-		
	관리수익	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	359,805,000	94.92%	
현금	현금관련수익	36,243	0.01%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		19,204,502	5.07%	
총 수 익		379,045,745	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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(%)	비 고
1			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1				

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 AIM US RIETs			359,805,000	100.00%	

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	35,916	36,243	

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실	-		
	기타비용	86,288,996	14.09%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		525,965,522	85.91%	
총 비 용		612,254,518	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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	5,225,000	5,225,000			
일반사무 위탁수수료	15,950,000				15,950,000
기타지급수수료	75,063,996	75,063,996			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)에이아이엠투자운용	취득금액의		%	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)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%			
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	보수는 연간 이천구백만원(부가세 별도)로 하고, 매 결산기마다 일천사백오십만원(부가세 별도)을 결산기 말일로부터 15일 이내에 현금으로 지급한다. 다만, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 당해 결산기의 수수료는 실제로 업무를 수행한 일수에 따라 일할 계산한 금액으로 하며, 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월을 초과하는 경우, 매 결산기 단위의 수수료에 6개월을 초과하는 기간에 대해 실제로 업무를 수행한 일수로 일할계산한 금액을 더한 금액으로 한다. 제1결산기의 수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 취득한 날 또는 국토교통부에 등록을 완료한 날부터 발생한다.			15,950,000	31,900,000	
자산보관회사	위탁보수	주식회사 우리은행	매 결산기(6개월) 단위로 결산보고서에 대한 감사인의견 제출 후 7일 이내에 연간 구백오십만원(부가세 별도)을 지급한다. 각 기간별 자산운용기간이 미달하는 경우 실제 운용기간을 일할 계산한 금액으로 한다.			5,225,000	10,450,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							21,175,000	42,350,000

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당해회사수익률	(2.15)	(11.59)	0.05	(18.83)

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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	투자대상	소재지	전경사진	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 10 기

기말

기준일

2025.03.31

현재

전기

제 9 기

기말

기준일

2024.09.30

현재

회사명:

에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기	기말	제 9 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		267,855,373		592,724,492
1) 현금및현금성자산	260,469,612		12,093,943	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	12,131		339	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금			552,519,159	
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대금				
11) 선급법인세	7,373,630		28,111,051	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		26,990,860,310		26,990,860,310
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	26,990,860,310		26,990,860,310	
매도가능금융자산	31,967,245,457		31,967,245,457	
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타	(4,976,385,147)		(4,976,385,147)	
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		27,258,715,683		27,583,584,802
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		1,021,920,000		1,020,700,000
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	21,920,000		20,700,000	
7) 미지급비용				
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금	1,000,000,000		1,000,000,000	
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		6,253,354,507		6,287,362,029
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	4,724,575,278		4,867,880,880	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채	1,528,779,229		1,419,481,149	
부 채 총 계		7,275,274,507		7,308,062,029
Ⅲ. 자 본				
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		13,464,131,430		13,464,131,430
1) 주식발행초과금	13,464,131,430		13,464,131,430	
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)		(1,580,690,254)		(1,288,608,657)
자 본 총 계		19,983,441,176		20,275,522,773
부 채 및 자 본 총 계		27,258,715,683		27,583,584,802

II. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31
전기 제 9 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.09.30

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	286,660,000	359,805,000	580,624,000	580,624,000
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익	286,660,000	359,805,000	580,624,000	580,624,000
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	26,387,699	102,238,996	25,417,555	91,071,203
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	2,823,901	5,225,000	2,387,977	5,225,000
9) 일반사무위탁수수료	8,620,330	15,950,000	8,739,618	15,950,000
10) 기타지급수수료	11,943,468	75,063,996	11,289,960	63,896,203
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	260,272,301	257,566,004	555,206,445	489,552,797
IV. 영업외수익	3,966,860	19,240,745	22,359,783	25,757,444
1) 이자수익	26,839	36,243	5,289	35,916
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익	21	21	22,354,494	22,354,494
8) 외환차익	3,940,000	19,204,481		2,508,837

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익				858,197
V. 영업외비용	198,718,784	510,015,522	1,592,994,579	1,803,918,898
1) 이자비용	172,351,382	345,261,774	181,191,347	357,260,215
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실	(2,876,497)	120,730,704	(34,830,987)	15,724
7) 외환차손	6,625,118	11,945,473		8,740
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	22,618,781	32,077,571	1,446,634,219	1,446,634,219
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	65,520,377	(233,208,773)	(1,015,428,351)	(1,288,608,657)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	65,520,377	(233,208,773)	(1,015,428,351)	(1,288,608,657)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	65,520,377	(233,208,773)	(1,015,428,351)	(1,288,608,657)
X I. 주당손익	40	(144)	(627)	(795)

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

전기 제 9 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.09.30

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	처분예정일	2025.06.30	처분확정일	2024.12.30
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,580,690,254)		(1,288,608,657)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(1,347,481,481)			
2. 당기순이익(손실)	(233,208,773)		(1,288,608,657)	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		0		(58,872,824)
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		58,872,824	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금			58,872,824	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,580,690,254)		(1,347,481,481)

IV. 현금흐름표

		당기 제 10 기 기말	시작일	2024.10.01	종료일	2025.03.31
		전기 제 9 기 기말	시작일	2024.04.01	종료일	2024.09.30
회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사						(단위: 원)
과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기			
	금 액		금 액			
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		807,248,280		(104,724,086)		
1. 당기순이익(손실)		(233,208,773)		(1,288,608,657)		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		465,956,214		1,682,367,010		
법인세비용						
이자수익	(36,243)		(35,916)			
이자비용	345,261,774		357,260,215			
감가상각비						
유가증권관련손실(이익)						
파생상품관련손실(이익)						
유형자산관련손실(이익)						
투자부동산관련손실(이익)						
외화환산손실(이익)	120,730,683		(22,338,770)			
금융리스이자비용						
금융리스이자수익						
기타			1,347,481,481			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		574,476,388		(498,526,011)		
재고자산의 변동						
금융상품의 변동						
매출채권의 변동						
투자부동산의 변동						
미청구공사의 변동						
미수수익의 변동						
분양미수금의 변동						
기타미수금의 변동	552,519,159		(552,519,159)			
선급금의 변동						
선급비용의 변동						
매입채무의 변동						
초과청구공사의 변동						
분양선수금의 변동						
기타선수금의 변동						
선수수익의 변동						
미지급금의 변동	1,219,808		(11,175,499)			
미지급비용의 변동						
예수금의 변동						
보증금의 변동						
퇴직금의 지급						
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동						
기타	20,737,421		65,168,647			
4. 배당금의 수취						
5. 이자의 지급						
6. 이자의 수취		24,451		43,572		
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		(558,872,632)		(506,086,761)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(558,872,632)		(506,086,761)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환	500,000,000		500,000,000	
사채의 상환				
배당금의 지급	58,872,632		6,086,761	
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		248,375,648		(610,810,847)
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		21		(15,724)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		248,375,669		(610,826,571)
VII. 기초 현금및현금성자산		12,093,943		622,920,514
VIII. 기말 현금및현금성자산		260,469,612		12,093,943

V. 자본변동표

		당기 제 10 기	기말	시작일	2024.10.01	종료일	2025.03.31		
		전기 제 9 기	기말	시작일	2024.04.01	종료일	2024.09.30		
회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2024년 04월 01일 (전기초)	8,100,000,000	13,464,131,430			6,262,260			21,570,393,690	
현금배당					(6,262,260)			(6,262,260)	
당기순이익					(1,288,608,657)			(1,288,608,657)	
2024년 09월 30일 (전기말)	8,100,000,000	13,464,131,430			(1,288,608,657)			20,275,522,773	
2024년 10월 01일 (당기초)	8,100,000,000	13,464,131,430			(1,288,608,657)			20,275,522,773	
현금배당					(58,872,824)			(58,872,824)	
당기순이익					(233,208,773)			(233,208,773)	
2025년 03월 31일 (당기말)	8,100,000,000	13,464,131,430			(1,580,690,254)			19,983,441,176	

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석20 참고

※ 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

--