

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 1기

2020년 02월 21일 부터

2020년 09월 30일 까지

서우회계법인

목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서	1-3
재무제표	
재무상태표	5
손익계산서	6
자본변동표	7
현금흐름표	8
주석	9-16

독립된 감사인의 감사보고서

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2020년 12월 11일

감사의견

우리는 (주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 9월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 9월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확

실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

서울특별시 강남구 테헤란로123
서 우 회 계 법 인
대 표 이 사 이 용 찬



이 감사보고서는 감사보고서일 (2020년 12월 11일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

제 1 기

2020년 02월 21일 부터

2020년 09월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사
법인이사 (주)에이아이엠투자운용

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 중구 세종대로 73 (서소문동, 태평로빌딩) 17층
(전 화) 02-2180-0699

재 무 상 태 표

제 1 기 : 2020년 9월 30일 현재

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
자산		
Ⅰ.유동자산		10,086,454,300
(1)당좌자산		10,086,454,300
1.현금및현금성자산(주석3)	10,086,454,300	
자 산 총 계		10,086,454,300
부채		
Ⅰ.유동부채		21,525,244
1.미지급금	21,525,244	
부 채 총 계		21,525,244
자본		
Ⅰ.자본금(주석4)		3,150,000,000
1.보통주자본금	750,000,000	
2.종류주자본금	2,400,000,000	
Ⅱ.자본잉여금		7,331,565,465
1.주식발행초과금	7,331,565,465	
Ⅲ.결손금(주석5)		416,636,409
1.미처리결손금	416,636,409	
자 본 총 계		10,064,929,056
부 채 와 자 본 총 계		10,086,454,300

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손익계산서

제1기 : 2020년 02월 21일부터 2020년 09월 30일까지

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1(당) 기	
I. 영업수익		-
II. 영업비용		3,090,709
1. 자산보관수수료(주석8)	650,273	
2. 일반사무수탁수수료(주석8)	2,440,436	
III. 영업손실		3,090,709
IV. 영업외수익		-
V. 영업외비용		413,545,700
1. 외환차손	413,545,700	
VI. 법인세비용차감전손실		416,636,409
VII. 법인세비용		-
VIII. 당기순손실		416,636,409
IX. 기본주당순손실(주석9)		4,838

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제1기 : 2020년 02월 21일부터 2020년 09월 30일까지

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2020년 2월 21일(당기초)				-
보통주증자	750,000,000	1,745,424,000	-	2,495,424,000
종류주증자	2,400,000,000	5,586,141,465	-	7,986,141,465
당기순손실	-	-	416,636,409	416,636,409
2020년 9월 30일(당기말)	3,150,000,000	7,331,565,465	416,636,409	10,064,929,056

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제1기 : 2020년 02월 21일부터 2020년 09월 30일까지

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1(당) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(395,111,165)
1. 영업에서 창출된 현금흐름	(395,111,165)	
(1) 당기순손실	416,636,409	
(2) 수익·비용의 조정	-	
(3) 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	21,525,244	
미지급금의 증가	21,525,244	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		10,481,565,465
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	10,481,565,465	
보통주자본의 증가	2,495,424,000	
종류주자본의 증가	7,986,141,465	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-	
IV. 현금의 증가(하베)		10,086,454,300
V. 기초의 현금		-
VI. 기말의 현금		10,086,454,300

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주식

2020년 9월 30일 현재

주식회사 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 2월 21일에 설립되었으며, 2020년 9월 3일자로 대한민국 국토교통부에 등록되었습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산, 부동산 개발사업 및 부동산관련 수익권, 증권등에 투자하여 얻은 수익을 그 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 중구 세종대로 73이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시)이나, 최초사업연도는 설립일로부터 2020년 9월 30일까지 입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

구분	보통주	2종종류주식	합계	지분율
(주)에이아이엠투자운용	149,990	-	149,990	23.81%
김재환	1	180,000	180,001	28.57%
(주)코리아인스트루먼트	-	60,000	60,000	9.52%
기타	9	240,000	240,009	38.10%
계	150,000	480,000	630,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었

으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산 항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

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

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

과목	예금의 종류	금융기관명	금액	사용제한여부
보통예금	보통예금	삼성선물	169,323	부

과목	예금의 종류	금융기관명	금 액	사용제한여부
보통예금	외화예금	우리은행	9,917,131	부
합계			10,086,454	

4. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	16,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	
보통주식	150,000주
제2종 종류주식	480,000주
자본금:	
보통주식	750,000,000원
제2종 종류주식	2,400,000,000원

(2) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익의 배당 및 잔여재산의 분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 제1종 종류주식(누적적,비참가적)과 제2종종류주식(누적적, 참가적)으로 구분하여 발행합니다.

(3) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상

법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

5. 결손금 처리계산서

당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위:원)

과 목	제 1(당) 기 처리에정일 : 2020년 12월 29일	
I. 미처리결손금		416,636,409
1. 전기이월미처리결손금	-	
2. 당기순손실	416,636,409	
II. 결손금처리액		(416,636,409)
1. 자본잉여금이입액	(416,636,409)	
III. 차기이월미처리결손금		-

6. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
최대주주	김재환
기타주주	(주)에이아이엠투자운용, (주)코리아인스트루먼트

(2) 당기 중 특수관계자와의 중요한 거래내역 및 당기말 중요한 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

7. 법인세비용 등

(1) 회사의 당기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당 기
법인세 부담액	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-
법인세비용	-

(2) 당기 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당 기
법인세비용차감전순손실	416,636
적용세율에 따른 세부담액	-
법인세비용	-
유효세율(법인세/세전손실)	-

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

8. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 (주)에이아이엠투자운용과 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득·관리·개량 및 처분, 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하였습니다.

(2) 일반사무관리계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무

및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매년 29백만원을 지급하여야 합니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 9,500천원을 지급하여야 합니다.

9. 주당손실

(1) 기본주당손실

기본주당손실은 보통주에 귀속되는 당기순손실을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

당기의 기본주당손실 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위:원,주)

구 분	당 기
보통주당기순손실	416,636,409
가중평균유통보통주식수(*)	86,116
기본주당순손실	4,838

(*) 당기 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위:원,주)

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	60,000	224	13,440,000
증자	90,000	65	5,850,000
합계			19,290,000
일수			224
가중평균유통보통주식수			86,116

(2) 희석주당손실

당기에는 희석효과가 존재하지 않아 희석주당손실을 산정하지 않았습니다.

10. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다.

11. 재무제표의 확정

회사의 당기 재무제표는 2020년 12월 29일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.