

# 투 자 보 고 서

2023.10.01 부터 2023.12.31 까지

( 제 8 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.02.14

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 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.02.21
3) 소재지	서울특별시 중구 세종대로 73,17층(서소문동, 태평로빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	28,628,127,235
부채총계	6,196,958,417
자본총계	22,431,168,818
자본금	8,100,000,000
5) 자산관리회사	(주)에이아이엠투자운용
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
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          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(신한펀드파트너스[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

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	주식회사 에이아이 엠투자운 용	110111- 3996159	2008.11.06 회사설립	결격사유 없 음
감독이사	소병운	1960.01.14	2019.01-현재 스트라이커캐피탈 매니지먼트	결격사유 없 음
감독이사	강용호	1972.01.27	2015.02-현재 삼덕회계법인	결격사유 없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2023.12.31 현재]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
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	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 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	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.07. 28	증자	보통주	90,000	24,444	5,000	450,000,000	750,000,000	150.00%
2020.08. 12	증자	종류주	240,000	16,667	5,000	1,200,000,000	1,950,000,000	160.00%
2020.09. 22	증자	종류주	240,000	16,667	5,000	1,200,000,000	3,150,000,000	61.54%
2020.10. 12	증자	종류주	990,000	16,667	5,000	4,950,000,000	8,100,000,000	157.14%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
홍진데 이타서 비스(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주	630,000			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

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	김재환	내국인	대한민국	개인		종류주	180,000	11.11%	
2	김재환	내국인	대한민국	개인		보통주	1	0.00%	
3	신한캐피탈 (주)	내국인	대한민국	기관		종류주	180,000	11.11%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 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 -개인	17	73.91%	239,991	14.81%	
소액주주 -법인	3	13.04%	390,008	24.07%	
합계	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 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 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7기	제 6기	제 5기	제 4기
당기순이익		-2,495,743,044	1,171,484,165	1,669,422,077	1,103,250,030
상법상 배당가능이익		1,133,160,622	1,171,484,165	1,669,422,077	1,103,250,030
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		1,133,160,622	1,171,484,165	1,669,422,077	1,103,250,030
배당금	보통주	89,057,882	46,934,345	489,170,504	64,852,770
	종류주	1,044,102,740	1,045,179,260	1,180,251,573	1,038,397,260
주당 배당금	보통주	594	313	3,261	432
	종류주	710	711	803	706
배당수익율		4.50%	4.33%	6.63%	4.38%

연환산배당율	8.97%	8.69%	13.22%	8.78%
--------	-------	-------	--------	-------

※ 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)

\* 제7기 주식발행초과금 전입액 3,628,903,666원을 상법상 배당가능이익금액에 가산하여 기재함.

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	28,338	93.42	28,338	98.99	98.99
현금	417	1.37	225	0.79	0.79
기타 자산	1,580	5.21	65	0.23	0.23
총계	30,334	100.00	28,628	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



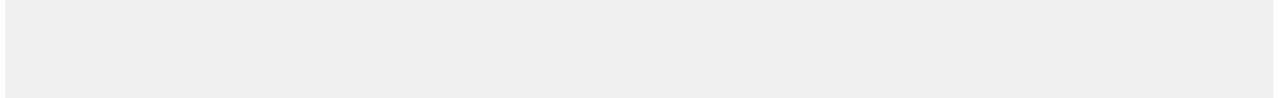
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

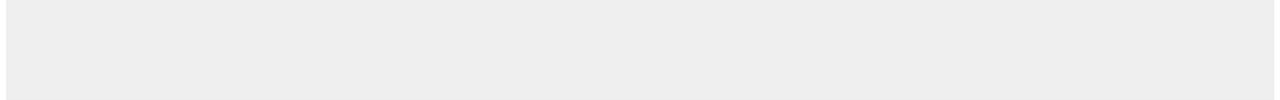
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	지분증권 (AIM US Real Est ate Corporation)	31,967	28,338	98.99%

\* 당해 분기말 현재 가액은 취득금액에서 손상차손누계액을 차감한 금액임

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

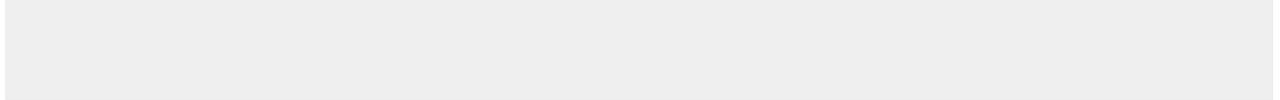
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	417	225	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	
	선납세금	65	65	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	417	225

### 4. 기타 자산 변경내역

- 미수수익 전분기대비 9,154원 감소
- 선납세금 전분기대비 15,950원 감소

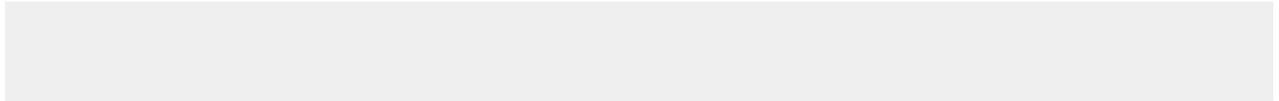
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	73,986	8.51%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		795,102	91.49%	
총 수익		869,088	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

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

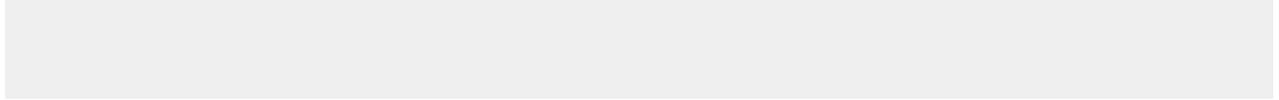
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

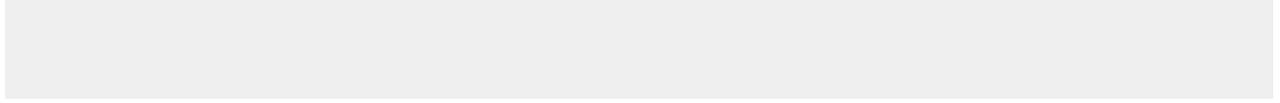
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	124,233	73,986	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실	0		
	기타비용	75,343,713	28.22%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		191,648,609	71.78%	
총비용		266,992,322	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

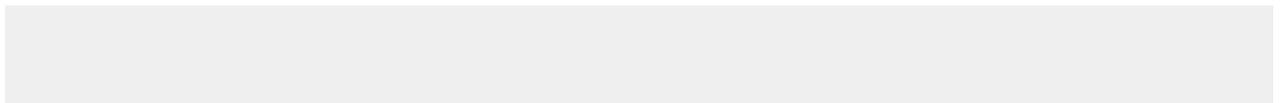


#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	AIM US REITs	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,000,000	3,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,862,979	2,862,979			
일반사무 위탁수수료	7,289,617				7,289,617
기타지급수수료	69,480,734	69,480,734			
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, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)에이아이엠투자운용	본 회사는 2020년 6월 30일에 체결한 자산관리 위탁계약서에 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)			0
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
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.	7,289,617
자산보관회사	위탁보수	주식회사 우리은행	매 결산기(6개월) 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내에 연간 구백오십만원(부가세별도)을 지급한다. 각 기간별 자산운용기간이 미달하는 경우 실제 운용기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	2,862,979
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				10,152,596



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8기 1분기	제 7기 2분기	제 7기 1분기	제 6기 2분기
당해회사수익률	-4.16	-18.83	-2.87	9.52

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 8 기 1 분기 기준일 2023.12.31 현재  
 전기 제 7 기 기말 기준일 2023.09.30 현재

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기 1 분기)		제 7 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		289,785,444		1,996,157,110
1) 현금및현금성자산	225,078,381		416,608,483	
5) 미수수익	10,203		19,357	
7) 기타미수금			1,514,816,460	
11) 선급법인세	64,696,860		64,712,810	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		28,338,341,791		28,338,341,791
4) 유가증권	28,338,341,791		28,338,341,791	
매도가능금융자산	31,967,245,457		31,967,245,457	
기타	-3,628,903,666		-3,628,903,666	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		28,628,127,235		30,334,498,901
1. 유동부채		196,958,417		7,637,206,849
6) 미지급금	37,177,596		20,700,000	
7) 미지급비용	159,780,821		116,506,849	
13) 유동성장기차입금			7,500,000,000	
2. 비유동부채		6,000,000,000		0
3) 장기차입금	6,000,000,000			
부 채 총 계		6,196,958,417		7,637,206,849
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	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-2,761,866,278		-2,495,743,044
자 본 총 계		22,431,168,818		22,697,292,052
부 채 및 자 본 총 계		28,628,127,235		30,334,498,901

## II. 손익계산서

당기 제 8기 1 분기 시작일 2023.10.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 7기 1 분기 시작일 2023.04.01 종료일 2023.06.30

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	82,633,330	82,633,330	40,670,705	40,670,705
2) 급여	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
8) 자산보관수수료	2,862,979	2,862,979	2,837,023	2,837,023
9) 일반사무위탁수수료	7,289,617	7,289,617	7,210,382	7,210,382
10) 기타지급수수료	69,480,734	69,480,734	27,623,300	27,623,300
III. 영업이익	-82,633,330	-82,633,330	-40,670,705	-40,670,705
IV. 영업외수익	869,088	869,088	70,912	70,912
1) 이자수익	73,986	73,986	70,368	70,368
8) 외환차익	795,102	795,102	544	544
V. 영업외비용	184,358,992	184,358,992	142,063,791	142,063,791
1) 이자비용	174,164,382	174,164,382	130,890,411	130,890,411
10) 기타영업외비용	10,194,610	10,194,610	11,173,380	11,173,380
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-266,123,234	-266,123,234	-182,663,584	-182,663,584
VIII. 당기순이익(손실)	-266,123,234	-266,123,234	-182,663,584	-182,663,584
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-266,123,234	-266,123,234	-182,663,584	-182,663,584
X I. 주당이익	-164	-164	-113	-113

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

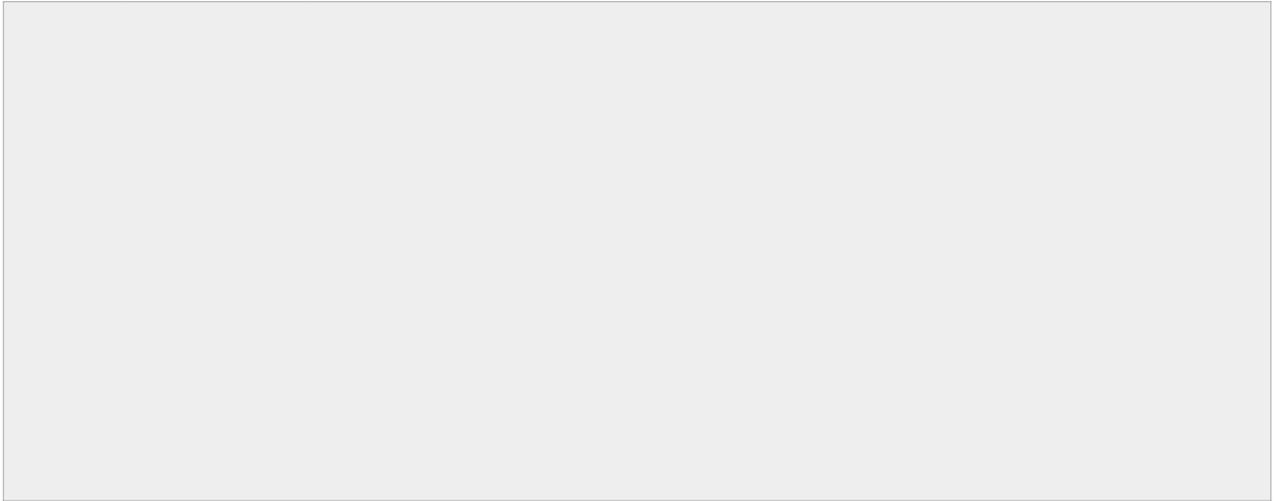
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

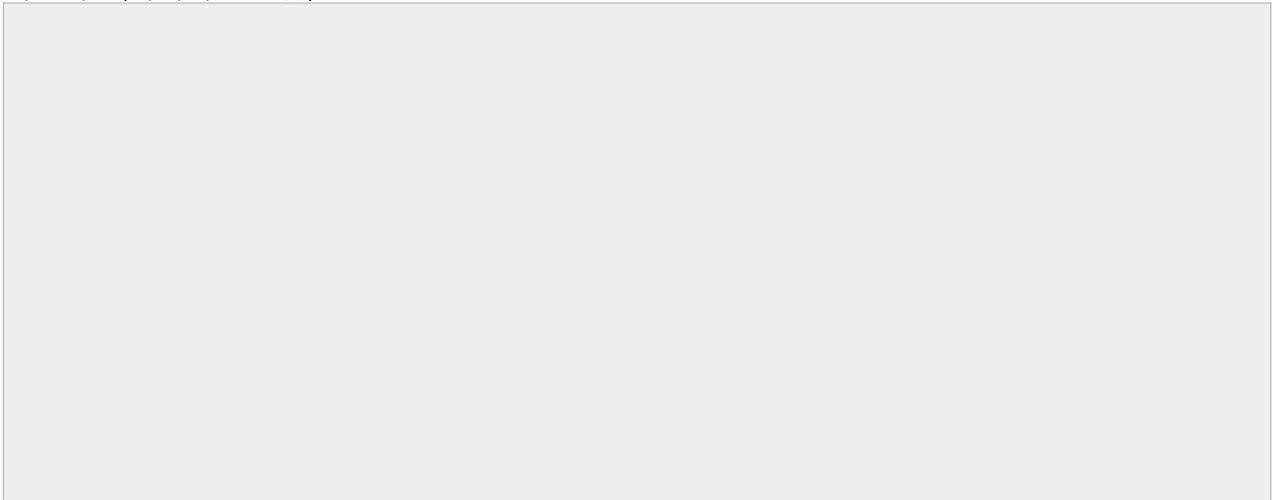
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석 16 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 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주석

제 8 기 1분기 2023년 12월 31일 현재

제 7 기 1분기 2023년 06월 30일 현재

(주)에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 2월 21일에 설립되었으며, 2020년 9월 3일자로 대한민국 국토교통부에 최초 등록되었고, 2023년 9월 6일자로 인가되었습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산, 부동산 개발사업 및 부동산관련 수익권, 증권 등에 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)입니다.

당분기말 현재 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

구분	보통주	1종종류주식	2종종류주식	합계	지분율
(주)에이아이엠투자운용	149,990	-	-	149,990	9.26%
홍진데이터서비스(주)	-	630,000	-	630,000	38.89%
신한캐피탈(주)	-	180,000	-	180,000	11.11%
김○환	1	-	180,000	180,001	11.11%
(주)코리아인스트루먼트	-	-	60,000	60,000	3.70%
기타	9	180,000	240,000	420,009	25.93%
계	150,000	990,000	480,000	1,620,000	100.00%

## 2. 재무제표 작성기준

### (1) 회계기준의 적용

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성됐습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석2.(4)에서 설명하고 있습니다.

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분 투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

### (2) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 2023년 4월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정 이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일

부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용될 예정이며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 약정사항이 있는 비유동부채

기업이 부채의 결제를 연기하기 위하여 차입약정 상의 특정 조건을 준수해야 하는 경우, 약정사항 준수 여부를 판단하는 구체적인 기준을 추가하고 관련 정보를 공시하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 중요한 회계추정 및 판단

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어 집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다. 다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

- COVID-19 영향

COVID-19의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익

의 감소 등 부정적인 영향을 미칠 수 있으며 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 회사의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

#### - 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 회사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다(주석 18 참조).

### 3. 유의적인 회계정책

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며, 당기 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 주석 2에서 설명한 기준서나 해석서의 도입과 관련한 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

#### (1) 종속기업과 관계기업 지분

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 회사는 종속기업과 관계기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업과 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (2) 현금및현금성자산

회사는 보유중인 현금, 요구불예금 및 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (3) 기능통화와 표시통화

회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

### (4) 금융상품

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

#### 1) 금융자산

##### 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

## 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

## 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

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

## 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

## 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 당기손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

## 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

## 제거

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

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

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

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

## 금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가

능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

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

## 2) 금융부채

### 최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접

관련된 거래원가를 차감합니다.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

#### 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

#### 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

#### 차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

#### 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

#### (5) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수(5~40년)동안 정액법으로 상각됩니다.

#### (6) 비금융자산의 손상

회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전

할인율로 할인하여 추정합니다. 회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

#### (7) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며, 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제 3자가 변제할 것이 예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를

반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련있는 지출에만 사용하고 있습니다.

#### (8) 당기법인세 및 이연법인세

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

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

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

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

#### (9) 이익잉여금

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

#### (10) 리스

회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

#### (11) 고객과의 계약에서 생기는 수익

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는

수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

#### (12) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익, 배당수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다. 금융비용은 차입금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (13) 주당손익

회사는 보통주 기본주당손익과 희석주당손익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당손익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

### 4. 현금 및 현금성자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 현금 및 현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	예금의종류	금융기관명	당분기말	전기말
보통예금	기업자유예금	우리은행	225,076	416,602
보통예금	외화계좌	우리은행	2	7
계			225,078	416,609

(2) 당분기말 현재 사용이 제한되어 있는 현금 및 현금성자산은 없습니다.

## 5. 기타금융자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당분기말	전기말
유동항목		
미수금	-	1,514,816
미수수익	10	19
계	10	1,514,836

(2) 기타금융자산 손실충당금

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당분기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

## 6. 종속기업 투자

(1) 당분기말과 전기말 현재 종속기업 투자의 현황과 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	국가	주요영업활동	지분율	당분기말	전기말
AIM US Real Estate Corporation	미국	부동산업	100%	28,338,342	28,338,342

상기 종속기업투자주식은 회사의 차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.(근질권자 신한캐피탈)

(2) 당분기 및 전기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당분기	전기
기초	28,338,342	31,967,245
손상차손	-	(3,628,904)
기말	28,338,342	28,338,342

## 7. 기타지급채무

당분기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당분기말	전기말
유동항목		
미지급금	37,177	20,700
미지급비용	159,781	116,507
계	196,958	137,207

## 8. 차입금

(1) 당분기말과 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	이자율(%)	당분기말
장기차입금	신한캐피탈	2026년 10월	12.0	6,000,000
소계				6,000,000
차 감 : 유동성장기차입금				-
합계				-

<전기말>

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	이자율(%)	전기말
장기차입금	신한캐피탈	2023년 10월	7.0	7,500,000
소계				7,500,000
차 감 : 유동성장기차입금				(7,500,000)
합계				-

(2) 회사는 차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 종속기업투자주식을 담보로 제공하고 있습니다.

## 9. 자본금 및 기타불입자본

### (1) 자본금

당분기말 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
제1종 종류주식	990,000주
자본금:	
보통주식	750,000,000원
제2종 종류주식	2,400,000,000원
제1종 종류주식	4,950,000,000원

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.

(2) 당분기 및 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동은 없습니다.

### (3) 자본잉여금

당분기말 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. 당분기와 전기 중 자본잉여금의 변동은 없습니다.

## 10. 영업수익

당분기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당분기	전기
배당금 수익	-	1,579,501
계	-	1,579,501

## 11. 영업비용

당분기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당분기	전기
임원보수	3,000	6,000
자산보관수수료	2,863	5,225
일반사무수탁수수료	7,290	15,950
지급수수료	69,480	147,380
합계	82,633	174,555

## 12. 기타수익 및 기타비용

당분기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당분기	전기
기타수익		
소계	-	-
기타비용		
종속기업투자주식손상차손	-	3,628,904
잡손실	10,195	13,102
소계	10,195	3,642,006

## 13. 금융수익 및 금융비용

당분기와 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당분기	전기
금융수익		
이자수익	74	195
외환차익	795	4,342
외화환산이익	-	-
소계	869	4,536
금융비용		
이자비용	174,164	263,219
외환차손	-	-
소계	174,164	263,219

## 14. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

## 15. 우발부채 및 주요 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 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 29,000천원을 지급하여야 합니다.

### (3) 자산보관계약

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

16. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당분기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
최대주주	홍진데이터서비스(주)
기타주주	(주)에이아이엠투자운용, 김○환, 신한캐피탈(주), (주)코리아인스트루먼트
종속기업	AIM US Real Estate Corporation, Challenger AIM C1, LLC(*)

(\*) AIM US Real Estate Corporation의 종속기업입니다.

(2) 당분기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관계	특수관계자명	거래내용	당분기	전기
종속기업	AIM US Real Estate Corp.	배당금수익	-	1,579,501
수익 합계			-	1,579,501
기타주주	신한캐피탈(주)	이자비용	174,164	263,219
비용 합계			174,164	263,219

(3) 당분기 및 전기 말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권·채무내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관계	특수관계자명	채권·채무	당분기말	전기말
기타주주	신한캐피탈(주)	미지급비용	159,781	116,507
		차입금	6,000,000	7,500,000
채무 합계			6,159,781	7,616,507