

투자보고서

2024.10.01 부터 2024.12.31 까지

(제 10 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.02.14

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



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

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) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	27,045,451,540
부채총계	7,127,530,741
자본총계	19,917,920,799
자 본 금	8,100,000,000
5) 자산관리회사	(주)에이아이엠투자운용
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
7) 자산보관회사	주식회사 우리은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 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
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

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	주요경력 및 연혁	비고
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	차동연	1963.12.01	2018.03-현재 법무법인(유한)대륙아주	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재

* 2024.12.30 기준 감독이사 소병은 사임 및 신규 감독이사 황정은, 차동연 취임

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
손종배	1961.10.06	2021.07.01	SC제일은행	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 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	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

【 2024.12.31 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			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

【 2024.12.31 현재 】

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 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 - 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 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 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기	
당기순이익	-1,288,608,657	6,262,260	-2,495,743,044	1,171,484,165	
상법상 이익배당한도	-1,288,608,657	6,262,260	1,133,160,622	1,171,484,165	
자산의 평가손실	1,347,481,481	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	58,872,824	6,262,260	1,133,160,622	1,171,484,165	
당기감가상각비 등	-	-	-	-	
배당가능이익	58,872,824	6,262,260	1,133,160,622	1,171,484,165	
배당금	보통주	0	0	89,057,882	46,934,345
	종류주	58,872,824	6,262,260	1,044,102,740	1,045,179,260
주당 배당금	보통주	0	0	594	313
	종류주	40	4	710	711
배당수익율	0.27%	0.03%	4.50%	4.33%	
연환산배당율	0.54%	0.05%	8.97%	8.69%	

* 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 추가 기재

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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	26,991	97.85	26,991	99.80	99.80
현금	12	0.04	19	0.07	0.07
기타 자산	581	2.10	35	0.13	0.13
총계	27,584	100.00	27,045	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

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

3) 소유 부동산별 임대현황

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

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	지분증권 (AIM US Real Estate Corporation)	31,967	26,991	99.80%

* 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	12	19	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산	선납세금	35	35	
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 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	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	12	19

4. 기타 자산 변경내역

<ul style="list-style-type: none"> - 선납세금 전분기대비 7,365,390원 증가 - 미수수익 전분기대비 246원 증가
--

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 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	73,145,000	82.73%	
현금	현금관련수익	9,404	0.01%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		15,264,481	17.26%	
총 수 익		88,418,885	100.00%	

※ 부동산관련 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(%)	비고
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

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비고
1 AIM US RIETs			73,145,000	100.00%	

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	5,289	9,404	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실	-		
	기타비용	68,521,627	17.70%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		318,626,408	82.30%	
총 비 용		387,148,035	100.00%	

※ 부동산관련 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	3,000,000	3,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)					
자산보관수수료	2,401,099	2,401,099			
일반사무 위탁수수료	7,329,670				7,329,670
기타지급수수료	63,120,528	63,120,528			
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)	(주)에이아이엠투자운용	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	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.	7,329,670
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.	2,401,099
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합계				9,730,769

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 10 기 1 분 기	제 9 기 2 분 기	제 9 기 1 분 기	제 8 기 2 분 기
당해회사수익률	(5.43)	(11.59)	(4.97)	0.05

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

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

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

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

1

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 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. 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 10 기 1 분기 기준일 2024.12.31 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2024.09.30 현재

회사명: 에이아이엠해의가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기 1 분기		제 9 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		54,591,230		592,724,492
1) 현금및현금성자산	19,114,204		12,093,943	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	585		339	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금			552,519,159	
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	35,476,441		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		27,045,451,540		27,583,584,802
II. 부채				
1. 유동부채		1,043,651,119		1,020,700,000
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	42,002,769		20,700,000	
7) 미지급비용				
8) 예수금	1,648,350			
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		6,083,879,622		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	1,359,304,344		1,419,481,149	
부 채 총 계		7,127,530,741		7,308,062,029
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		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)		(1,646,210,631)		(1,288,608,657)

자 본 총 계		19,917,920,799		20,275,522,773
부채 및 자본총계		27,045,451,540		27,583,584,802

II. 손익계산서

당기 제 10 기 1 분기 시작일 2024.10.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 9 기 1 분기 시작일 2024.04.01 종료일 2024.06.30

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	73,145,000	73,145,000	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익	73,145,000	73,145,000		
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	75,851,297	75,851,297	65,653,648	65,653,648
1) 분양원가				
2) 급여	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)				
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	2,401,099	2,401,099	2,837,023	2,837,023
9) 일반사무위탁수수료	7,329,670	7,329,670	7,210,382	7,210,382
10) 기타지급수수료	63,120,528	63,120,528	52,606,243	52,606,243
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과				
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수신유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
III. 영업이익	(2,706,297)	(2,706,297)	(65,653,648)	(65,653,648)
IV. 영업외수익	15,273,885	15,273,885	3,397,661	3,397,661
1) 이자수익	9,404	9,404	30,627	30,627
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익	15,264,481	15,264,481	2,508,837	2,508,837
9) 충당부채환입				

10) 기타영업외수익			858,197	858,197
V. 영업외비용	311,296,738	311,296,738	210,924,319	210,924,319
1) 이자비용	172,910,392	172,910,392	176,068,868	176,068,868
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실	123,607,201	123,607,201	34,846,711	34,846,711
7) 외환차손	5,320,355	5,320,355	8,740	8,740
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	9,458,790	9,458,790		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(298,729,150)	(298,729,150)	(273,180,306)	(273,180,306)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(298,729,150)	(298,729,150)	(273,180,306)	(273,180,306)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(298,729,150)	(298,729,150)	(273,180,306)	(273,180,306)
X I. 주당이익	(184)	(184)	(169)	(169)

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 :
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 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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

