

# 투자보고서

2024.04.01 부터 2024.09.30 까지

( 제 9 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.12.13

|           |                                   |  |         |
|-----------|-----------------------------------|--|---------|
| 회 사 명 :   | 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사         |  |         |
| 대 표 이 사 : | 주식회사 에이아이엠투자운용                    |  |         |
| 본점소재지 :   | 서울특별시 중구 세종대로 73,17층(서소문동, 태평로빌딩) |  |         |
|           | (전화번호)                            | 02-2086-0858   |         |
|           | (홈페이지)                            | <a href="http://www.hana-aim.com">www.hana-aim.com</a> |         |
| 작성책임자 :   | (회사)                              | 에이아이엠투자운용  | (직책) 부장 |
|           | (전화번호)                            | 02-2086-0859   | 성명 현나영  |
| 공시책임자 :   | (회사)                              | 에이아이엠투자운용  | (직책) 부장 |
|           | (전화번호)                            | 02-2086-0859   | 성명 현나영  |



Handwritten signature of Hyun Na-yeong

Handwritten signature of Hyun Na-yeong

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

|                 |  |
|-----------------|--|
| 1) 회사명          | 에이아이엠해외가치투자제1<br>호위탁관리부동산투자회사  |
| 2) 설립일          | 2020.02.21   |
| 3) 소재지          | 서울특별시 중구 세종대로 73,17층(서소문동, 태평로빌딩)  |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)  |
| 자산총계            | 27,583,584,802   |
| 부채총계            | 7,308,062,029  |
| 자본총계            | 20,275,522,773   |
| 자본금             | 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<br><br>①존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료<br>②주주총회의 해산결의<br>③합병<br>④파산<br>⑤법원의 해산 명령 또는 해산 판결<br>⑥국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소<br>⑦부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우<br>⑧설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 |
|                 | (2) 신용평가결과<br><br>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<br>에이아이엠투자운용 | 110111-<br>3996159 | 2008.11.06 회사설립              | 결격사유 없음 |
| 감독이사 | 소병운               | 1960.01.14         | 2019.01-현재<br>스트라이커캐피탈 매니지먼트 | 결격사유 없음 |
| 감독이사 | 강용호               | 1972.01.27         | 2015.02-현재<br>삼덕회계법인         | 결격사유 없음 |

※ 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

[ 2024.09.30 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<br>자본금 | 증(감)자 후<br>자본금 | 증(감)자<br>비율 |
|----------------|----------|----------------|---------|------------|------------|---------------|----------------|-------------|
|                |          | 종류             | 수량      | 주당<br>발행가액 | 주당<br>액면가액 |               |                |             |
| 2020.<br>02.20 | 설립<br>자본 | 보통주            | 60,000  | 5,000      | 5,000      | 300,000,000   | 300,000,000    | 0.0%        |
| 2020.<br>07.28 | 증자       | 보통주            | 90,000  | 24,444     | 5,000      | 450,000,000   | 750,000,000    | 150.0%      |
| 2020.<br>08.12 | 증자       | 종류주            | 240,000 | 16,667     | 5,000      | 1,200,000,000 | 1,950,000,000  | 160.0%      |
| 2020.<br>09.22 | 증자       | 종류주            | 240,000 | 16,667     | 5,000      | 1,200,000,000 | 3,150,000,000  | 61.5%       |
| 2020.<br>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

【 2024.09.30 현재 】

| 성명                  | 관계       | 내/<br>외국인 | 국적       | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수(지분율) |    |    |          | 변동원인 |
|---------------------|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|------------|----|----|----------|------|
|                     |          |           |          |           |            |           | 기초         | 증가 | 감소 | 기말       |      |
| 홍진데이<br>타서비스<br>(주) | 최대주<br>주 | 내국인       | 대한민<br>국 | 기관        | 해당사항없<br>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

【 2024.09.30 현재 】

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

| 구분            | 주주수<br>(명) | 비율      | 주식수       | 비율      | 비고 |
|---------------|------------|---------|-----------|---------|----|
| 최대주주          | 1          | 4.35%   | 630,000   | 38.89%  |    |
| 주요주주          | 2          | 8.70%   | 360,001   | 22.22%  |    |
| 소액주주 - 개<br>인 | 17         | 73.91%  | 239,991   | 14.81%  |    |
| 소액주주 - 법<br>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 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      | 전기     |        | 당기     |        | 총자산대비<br>구성비율 |
|----------|--------|--------|--------|--------|---------------|
|          | 자산총액   | 비율     | 자산총액   | 비율     |               |
| 부동산      |        |        |        |        |               |
| 부동산개발사업  |        |        |        |        |               |
| 부동산관련 증권 | 28,338 | 97.53  | 26,991 | 97.85  | 97.85         |
| 현금       | 623    | 2.14   | 12     | 0.04   | 0.04          |
| 기타 자산    | 93     | 0.32   | 581    | 2.10   | 2.10          |
| 총계       | 29,055 | 100.00 | 27,584 | 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<br>(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<br>면적<br>(㎡) | 임대면적<br>(㎡) | 임대율<br>(임대면적/임대<br>가능면적, %) | 임대차<br>계약수 |
|------|-------------------|-------------|-----------------------------|------------|
| 1    |                   |             |                             |            |

## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분          | 종 목 명                                       | 취득금액   | 당해 기말<br>현재 가액 | 자산구성비  |
|-------------|---|--------|----------------|--------|
| 부동산관련<br>증권 | 지분증권<br>(AIM US Real Estate<br>Corporation) | 31,967 | 26,991         | 97.85% |

\* 당해 기말 현재 가액은 취득금액에서 손상차손누계액을 차감한 금액임

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사   | 이자율  | 전기예치금 | 당기예치금 | 비고 |
|---------|-----------|------|-------|-------|----|
| MMDA    | 주식회사 우리은행 | 변동금리 | 623   | 12    |    |

#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분        | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 기말<br>현재 가액 | 비고 |
|-----------|-------|------|----------------|----|
| 유가증권      |       |      |                |    |
| 파생상품자산    |       |      |                |    |
| 그 밖의 기타자산 |       |      |                |    |
| 그 밖의 기타자산 | 미수금   | 553  | 553            |    |
| 그 밖의 기타자산 | 선납세금  | 28   | 28             |    |
| 그 밖의 기타자산 | 미수수익  | 0    | 0              |    |

## 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 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 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 | 623   | 12    |

### 4. 기타자산 변경내역

|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미수금 전기대비 552,519,159원 증가</li> <li>- 미수수익 전기대비 7,656원 감소</li> <li>- 선납세금 전기대비 65,168,647원 감소</li> </ul> |
|---|

### 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<br>증권 | 평가이익      | -           |         |     |
|             | 처분이익      | -           |         |     |
|             | 이자,배당금 등  | 580,624,000 | 95.75%  |     |
| 현금          | 현금관련수익    | 35,916      | 0.01%   |     |
| 기타자산        | 기타자산 관련수익 | -           |         |     |
| 기타          |           | 25,721,528  | 4.24%   |     |
| 총 수 익       |           | 606,381,444 | 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(%) | 비고 |
|------|--------|-------|----|
| 1    |        |       |    |

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

| 주택의 종류 | 주택형 | 총세대수 | 임대세대수 | 세대당 평균<br>임대보증금(원) | 세대당 평균<br>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<br>가액 | 평가<br>손익 | 상각<br>누계액 | 장부<br>가액 | 매매<br>가액 | 처분<br>손익 | 비율<br>(%) | 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 |      |      | 580,624,000 | 100.00% |    |

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사   | 이자율  | 전기예치금<br>발생 수익 | 당기예치금<br>발생 수익 | 비고 |
|---------|-----------|------|----------------|----------------|----|
| MMDA    | 주식회사 우리은행 | 변동금리 | 133,346        | 35,916         |    |

#### 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<br>증권 | 평가손실     |               |         |     |
|             | 처분손실     |               |         |     |
|             | 기타비용     | 75,121,203    | 3.96%   |     |
| 현금          | 현금관련비용   |               |         |     |
| 기타자산        | 기타자산관련비용 |               |         |     |
| 기타          |          | 1,819,868,898 | 96.04%  |     |
| 총 비 용       |          | 1,894,990,101 | 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<br>(AMC수수료)    |            |              |    |      |            |
| 부동산관리수수료<br>(PM, FM 등) |            |              |    |      |            |
| 자산보관수수료                | 5,225,000  | 5,225,000    |    |      |            |
| 일반사무<br>위탁수수료          | 15,950,000 |              |    |      | 15,950,000 |
| 기타지급수수료                | 63,896,203 | 63,896,203   |    |      |            |
| 유형자산<br>감가상각비          |            |              |    |      |            |
| 투자부동산<br>감가상각비         |            |              |    |      |            |
| 무형자산<br>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. | 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.   | 5,225,000  |
| 시설관리회사 | 위탁보수     |              |   |            |
| 임대관리회사 | 위탁보수     |              |   |            |
| 재산관리회사 | 위탁보수     |              |   |            |
| 합 계    |          |              |   | 21,175,000 |

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

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구 분     | 제 9 기   | 제 8 기 | 제 7 기   | 제 6 기 |
|---------|---------|-------|---------|-------|
| 당해회사수익률 | (11.59) | 0.05  | (18.83) | 9.52  |

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

| 개발사업명 | 소재지 | 개발규모<br>(㎡) | 준공<br>예정일 | 공정률 | 총사업비 | 총<br>투자금액 | 기<br>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 9 기 기말 기준일 2024.09.30 현재  
 전기 제 8 기 기말 기준일 2024.03.31 현재

회사명: 에이아이엠해의가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                  | 제 9 (당)기        | 기말             | 제 8 (전)기        | 기말             |
|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                      | 금 액             |                | 금 액             |                |
| <b>I. 자 산</b>        |                 |                |                 |                |
| <b>1. 유동자산</b>       |                 | 592,724,492    |                 | 716,208,207    |
| 1) 현금및현금성자산          | 12,093,943      |                | 622,920,514     |                |
| 2) 단기금융상품            |                 |                |                 |                |
| 3) 매출채권              |                 |                |                 |                |
| 4) 미청구공사             |                 |                |                 |                |
| 5) 미수수익              | 339             |                | 7,995           |                |
| 6) 분양미수금             |                 |                |                 |                |
| 7) 기타미수금             | 552,519,159     |                |                 |                |
| 8) 선급금               |                 |                |                 |                |
| 9) 선급비용              |                 |                |                 |                |
| 10) 부가세대급금           |                 |                |                 |                |
| 11) 선급법인세            | 28,111,051      |                | 93,279,698      |                |
| 12) 단기대여금            |                 |                |                 |                |
| 13) 유가증권             |                 |                |                 |                |
| 14) 재고자산             | 0               |                | 0               |                |
| 용지                   |                 |                |                 |                |
| 미성공사                 |                 |                |                 |                |
| 완성주택                 |                 |                |                 |                |
| 미완성주택                |                 |                |                 |                |
| 기타                   |                 |                |                 |                |
| 15) 유동파생상품자산         |                 |                |                 |                |
| 16) 유동보증금            |                 |                |                 |                |
| 17) 매각예정 비유동자산       |                 |                |                 |                |
| 18) 기타유동자산           |                 |                |                 |                |
| <b>2. 비유동자산</b>      |                 | 26,990,860,310 |                 | 28,338,341,791 |
| 1) 장기금융상품            |                 |                |                 |                |
| 2) 장기매출채권            |                 |                |                 |                |
| 3) 장기대여금             |                 |                |                 |                |
| 4) 유가증권              | 26,990,860,310  |                | 28,338,341,791  |                |
| 매도가능금융자산             | 31,967,245,457  |                | 31,967,245,457  |                |
| 만기보유금융자산             |                 |                |                 |                |
| 관계기업투자               |                 |                |                 |                |
| 종속기업투자               |                 |                |                 |                |
| 기타                   | (4,976,385,147) |                | (3,628,903,666) |                |
| 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           |                | 27,583,584,802  |                | 29,054,549,998 |
| II. 부채            |                |                 |                |                |
| 1. 유동부채           |                | 1,020,700,000   |                | 2,138,576,189  |
| 1) 매입채무           |                |                 |                |                |
| 2) 초과청구공사         |                |                 |                |                |
| 3) 분양선수금          |                |                 |                |                |
| 4) 기타선수금          |                |                 |                |                |
| 5) 선수수익           |                |                 |                |                |
| 6) 미지급금           | 20,700,000     |                 | 31,700,000     |                |
| 7) 미지급비용          |                |                 |                |                |
| 8) 예수금            |                |                 |                |                |
| 9) 부가세예수금         |                |                 |                |                |
| 10) 미지급법인세        |                |                 |                |                |
| 11) 미지급배당금        |                |                 | 1,106,876,189  |                |
| 12) 단기차입금         |                |                 |                |                |
| 13) 유동성장기차입금      | 1,000,000,000  |                 | 1,000,000,000  |                |
| 14) 유동사채          |                |                 |                |                |
| 15) 유동보증금         |                |                 |                |                |
| 16) 유동파생상품부채      |                |                 |                |                |
| 17) 유동충당부채        |                |                 |                |                |
| 18) 기타유동부채        |                |                 |                |                |
| 2. 비유동부채          |                | 6,287,362,029   |                | 5,345,580,119  |
| 1) 장기매입채무         |                |                 |                |                |
| 2) 장기미지급금         |                |                 |                |                |
| 3) 장기차입금          | 4,867,880,880  |                 | 5,000,000,000  |                |
| 4) 비유동사채          |                |                 |                |                |
| 5) 비유동보증금         |                |                 |                |                |
| 6) 비유동파생상품부채      |                |                 |                |                |
| 7) 순확정급여채무        |                |                 |                |                |
| 8) 비유동충당부채        |                |                 |                |                |
| 9) 기타비유동부채        | 1,419,481,149  |                 | 345,580,119    |                |
| 부 채 총 계           |                | 7,308,062,029   |                | 7,484,156,308  |
| 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)     |                | (1,288,608,657) |                | 6,262,260      |

|           |  |                |  |                |
|-----------|--|----------------|--|----------------|
| 자 본 총 계   |  | 20,275,522,773 |  | 21,570,393,690 |
| 부채 및 자본총계 |  | 27,583,584,802 |  | 29,054,549,998 |

## II. 손익계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.09.30  
 전기 제 8 기 기말 시작일 2023.10.01 종료일 2024.03.31

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                   | 제 9 (당)기    |             | 제 8 (전)기    |             |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                       | 금 액         |             | 금 액         |             |
|                       | 최근3개월       | 당기누적        | 최근3개월       | 전기누적        |
| <b>I. 영업수익</b>        | 580,624,000 | 580,624,000 | 533,440,000 | 533,440,000 |
| 1) 분양수익               |             |             |             |             |
| 2) 임대료수익              |             |             |             |             |
| 3) 관리비수익              |             |             |             |             |
| 4) 부동산평가수익            |             |             |             |             |
| 5) 배당금수익              | 580,624,000 | 580,624,000 | 533,440,000 | 533,440,000 |
| 6) 금융리스이자수익           |             |             |             |             |
| 7) 기타영업수익             |             |             |             |             |
| <b>II. 영업비용</b>       | 25,417,555  | 91,071,203  | 28,800,034  | 127,221,055 |
| 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            | 2,387,977   | 5,225,000   | 2,362,021   | 5,225,000   |
| 9) 일반사무위탁수수료          | 8,739,618   | 15,950,000  | 8,660,383   | 15,950,000  |
| 10) 기타지급수수료           | 11,289,960  | 63,896,203  | 14,777,630  | 100,046,055 |
| 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            |             |             |             |             |
| <b>III. 영업이익</b>      | 555,206,445 | 489,552,797 | 504,639,966 | 406,218,945 |
| <b>IV. 영업외수익</b>      | 22,359,783  | 25,757,444  | 4,449,513   | 35,076,516  |
| 1) 이자수익               | 5,289       | 35,916      | 59,363      | 133,346     |
| 2) 배당금수익              |             |             |             |             |
| 3) 유가증권관련이익(처분이익 등)   |             |             |             |             |
| 4) 파생상품관련이익(처분이익 등)   |             |             |             |             |
| 5) 유형자산관련이익(처분이익 등)   |             |             |             |             |
| 6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)  |             |             |             |             |
| 7) 외화환산이익             | 22,354,494  | 22,354,494  | 4,390,150   | 4,390,150   |
| 8) 외환차익               |             | 2,508,837   |             | 30,553,020  |
| 9) 총당부채환입             |             |             |             |             |

|                            |                 |                 |             |             |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
| 10) 기타영업외수익                |                 | 858,197         |             |             |
| <b>V. 영업외비용</b>            | 1,592,994,579   | 1,803,918,898   | 236,703,982 | 435,033,201 |
| 1) 이자비용                    | 181,191,347     | 357,260,215     | 185,799,298 | 359,963,680 |
| 2) 유가증권관련손실(처분손실 등)        |                 |                 |             |             |
| 3) 파생상품관련손실(처분손실 등)        |                 |                 |             |             |
| 4) 유형자산관련손실(처분손실 등)        |                 |                 |             |             |
| 5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)       |                 |                 |             |             |
| 6) 외화환산손실                  | (34,830,987)    | 15,724          | 43,025,447  | 43,025,447  |
| 7) 외환차손                    |                 | 8,740           | 33,007      | 14,003,234  |
| 8) 기부금                     |                 |                 |             |             |
| 9) 총당부채전입                  |                 |                 |             |             |
| 10) 기타영업외비용                | 1,446,634,219   | 1,446,634,219   | 7,846,230   | 18,040,840  |
| <b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b> | (1,015,428,351) | (1,288,608,657) | 272,385,497 | 6,262,260   |
| <b>VII. 법인세비용(수익)</b>      |                 |                 |             |             |
| <b>VIII. 당기순이익(손실)</b>     | (1,015,428,351) | (1,288,608,657) | 272,385,497 | 6,262,260   |
| <b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>      | 0               | 0               | 0           | 0           |
| 1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익        |                 |                 |             |             |
| 2) 유가증권 관련 기타포괄손익          |                 |                 |             |             |
| 3) 기타의 기타포괄손익              |                 |                 |             |             |
| <b>X. 총포괄이익(손실)</b>        | (1,015,428,351) | (1,288,608,657) | 272,385,497 | 6,262,260   |
| <b>X I. 주당이익</b>           | (627)           | (795)           | 168         | 4           |

### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.09.30  
 전기 제 8 기 기말 시작일 2023.10.01 종료일 2024.03.31

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                            | 제 9 (당)기        |                 | 제 8 (전기)  |             |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------|
|                                | 처분예정일           | 2024.12.30      | 처분확정일     | 2024.06.27  |
|                                | 금 액             |                 | 금 액       |             |
| <b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>     |                 | (1,288,608,657) |           | 6,262,260   |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)        |                 |                 |           |             |
| 2. 당기순이익(손실)                   | (1,288,608,657) |                 | 6,262,260 |             |
| 3. 확정급여채무의 재측정요소               |                 |                 |           |             |
| 4. 기타                          |                 |                 |           |             |
| <b>II. 임의적립금등의 이입액</b>         |                 |                 |           |             |
| <b>III. 이익잉여금처분액</b>           |                 | (58,872,824)    |           | (6,262,260) |
| 1. 법정준비금                       |                 |                 |           |             |
| 2. 임의준비금                       |                 |                 |           |             |
| 3. 주식할인발행차금상각액                 |                 |                 |           |             |
| 4. 배당금                         | 58,872,824      |                 | 6,262,260 |             |
| 보통주현금배당금                       |                 |                 |           |             |
| 종류주현금배당금                       | 58,872,824      |                 | 6,262,260 |             |
| 보통주주식배당금                       |                 |                 |           |             |
| 종류주주식배당금                       |                 |                 |           |             |
| 5. 기타                          |                 |                 |           |             |
| <b>IV. 결손금처리액</b>              |                 |                 |           |             |
| <b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b> |                 | (1,347,481,481) |           | 0           |

IV. 현금흐름표

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.09.30  
 전기 제 8 기 기말 시작일 2023.10.01 종료일 2024.03.31

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                              | 제 9 (당)기      |                 | 제 8 (전)기      |               |
|----------------------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
|                                  | 금 액           |                 | 금 액           |               |
| <b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>         |               | (104,724,086)   |               | 1,771,231,761 |
| 1. 당기순이익(손실)                     |               | (1,288,608,657) |               | 6,262,260     |
| 2. 당기순이익 조정을 위한 가감               |               | 1,682,367,010   |               | 398,465,631   |
| 법인세비용                            |               |                 |               |               |
| 이자수익                             | (35,916)      |                 | (133,346)     |               |
| 이자비용                             | 357,260,215   |                 | 359,963,680   |               |
| 감가상각비                            |               |                 |               |               |
| 유가증권관련손실(이익)                     |               |                 |               |               |
| 파생상품관련손실(이익)                     |               |                 |               |               |
| 유형자산관련손실(이익)                     |               |                 |               |               |
| 투자부동산관련손실(이익)                    |               |                 |               |               |
| 외화환산손실(이익)                       | (22,338,770)  |                 | 38,635,297    |               |
| 금융리스이자비용                         |               |                 |               |               |
| 금융리스이자수익                         |               |                 |               |               |
| 기타                               | 1,347,481,481 |                 |               |               |
| <b>3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)</b> |               | (498,526,011)   |               | 1,497,249,572 |
| 재고자산의 변동                         |               |                 |               |               |
| 금융상품의 변동                         |               |                 |               |               |
| 매출채권의 변동                         |               |                 |               |               |
| 투자부동산의 변동                        |               |                 |               |               |
| 미청구공사의 변동                        |               |                 |               |               |
| 미수수익의 변동                         |               |                 |               |               |
| 분양미수금의 변동                        |               |                 |               |               |
| 기타미수금의 변동                        | (552,519,159) |                 | 1,514,816,460 |               |
| 선금금의 변동                          |               |                 |               |               |
| 선급비용의 변동                         |               |                 |               |               |
| 매입채무의 변동                         |               |                 |               |               |
| 초과청구공사의 변동                       |               |                 |               |               |
| 분양선수금의 변동                        |               |                 |               |               |
| 기타선수금의 변동                        |               |                 |               |               |
| 선수수익의 변동                         |               |                 |               |               |
| 미지급금의 변동                         | (11,175,499)  |                 | 11,000,000    |               |
| 미지급비용의 변동                        |               |                 |               |               |
| 예수금의 변동                          |               |                 |               |               |
| 보증금의 변동                          |               |                 |               |               |
| 퇴직금의 지급                          |               |                 |               |               |
| 사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동              |               |                 |               |               |
| 기타                               | 65,168,647    |                 | (28,566,888)  |               |
| <b>4. 배당금의 수취</b>                |               |                 |               |               |
| <b>5. 이자의 지급</b>                 |               |                 |               | (130,890,410) |
| <b>6. 이자의 수취</b>                 |               | 43,572          |               | 144,708       |
| <b>7. 법인세의 납부</b>                |               |                 |               |               |
| <b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>        |               | 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         |             | (506,086,761) |               | (1,569,309,880) |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액          |             | 0             |               | 0               |
| 주식의 발행                      |             |               |               |                 |
| 단기차입금의 차입                   |             |               |               |                 |
| 장기차입금의 차입                   |             |               |               |                 |
| 사채의 발행                      |             |               |               |                 |
| 기타                          |             |               |               |                 |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액          |             | (506,086,761) |               | (1,569,309,880) |
| 단기차입금의 상환                   |             |               |               |                 |
| 장기차입금의 상환                   | 500,000,000 |               | 1,500,000,000 |                 |
| 사채의 상환                      |             |               |               |                 |
| 배당금의 지급                     | 6,086,761   |               | 69,309,880    |                 |
| 기타                          |             |               |               |                 |
| IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감 |             | (610,810,847) |               | 201,921,881     |
| V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과      |             | (15,724)      |               | 4,390,150       |
| VI. 현금및현금성자산의 순증감           |             | (610,826,571) |               | 206,312,031     |
| VII. 기초 현금및현금성자산            |             | 622,920,514   |               | 416,608,483     |
| VIII. 기말 현금및현금성자산           |             | 12,093,943    |               | 622,920,514     |

## V. 자본변동표

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.09.30  
 전기 제 8 기 기말 시작일 2023.10.01 종료일 2024.03.31

회사명: 에이아이엠해외가치투자제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 구분                     | 자본금           | 자본잉여금           | 자본조정 | 기타포괄<br>손익누계액 | 이익잉여금           | 기타 | 비지배지분 | 총계              |
|------------------------|---------------|-----------------|------|---------------|-----------------|----|-------|-----------------|
| 2023년 10월 01일<br>(전기초) | 8,100,000,000 | 17,093,035,096  |      |               | (2,495,743,044) |    |       | 22,697,292,052  |
| 이익잉여금 이입               |               | (3,628,903,666) |      |               | 3,628,903,666   |    |       | 0               |
| 현금배당                   |               |                 |      |               | (1,133,160,622) |    |       | (1,133,160,622) |
| 당기순이익                  |               |                 |      |               | 6,262,260       |    |       | 6,262,260       |
| 2024년 03월 31일<br>(전기말) | 8,100,000,000 | 13,464,131,430  |      |               | 6,262,260       |    |       | 21,570,393,690  |
| 2024년 03월 31일<br>(당기초) | 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<br>(당기말) | 8,100,000,000 | 13,464,131,430  |      |               | (1,288,608,657) |    |       | 20,275,522,773  |

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

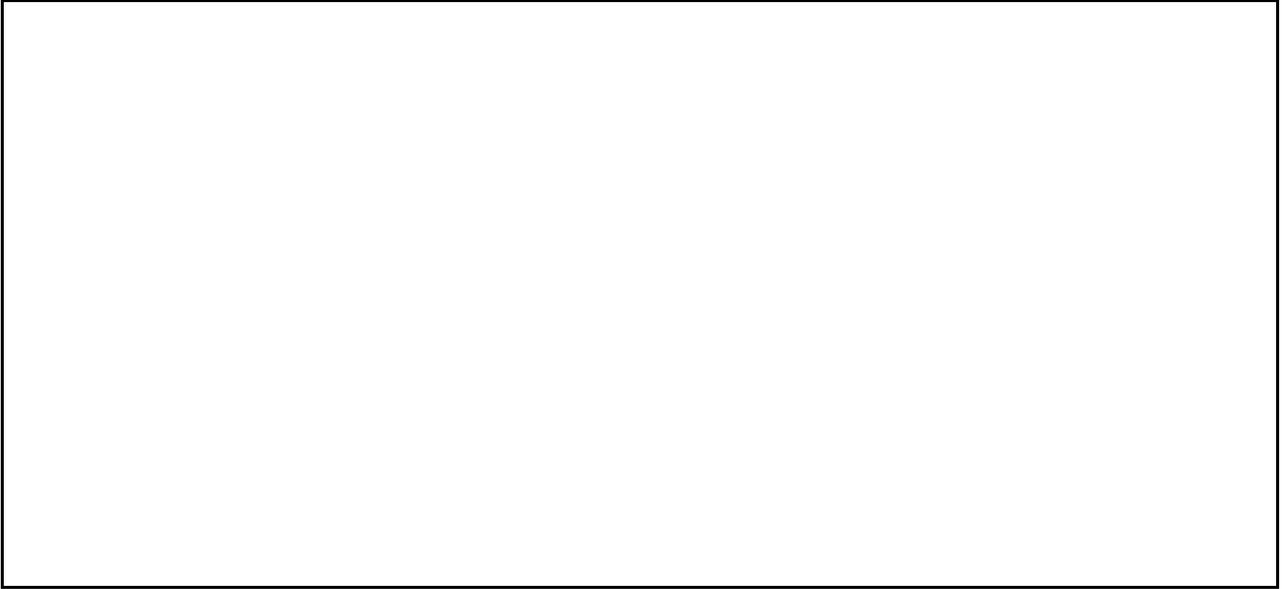
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I. 제재현황



## 주식

제 9 기 2024년 09월 30일 현재

제 8 기 2024년 03월 31일 현재

(주)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, 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.

당기말 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 2024년 4월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정 사항이 있는 비유동부채

부채는 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. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약

정사항을 준수해야하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 회사의 비유동부채가 보고기간 이후 12개월 이내 상환될 수 있는 위험에 관한 정보는 주석 8 및 주석 17에 공시하였습니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 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 제1021호 '환율변동효과' 와 기업회계기준서 제1101호 '한국

## 채택국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 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.

#### - 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 현금및현금성 자산으로 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 당기 손익으로 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 채무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 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 가능성이 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 이

후에 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.

## (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 변제금

액을 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 이러

한 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.

#### (14) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2024년 12월 13일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 12월 30일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

#### 4. 현금 및 현금성자산

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

(단위: 천원)

| 구분   | 예금의종류  | 금융기관명 | 당기말    | 전기말     |
|------|--------|-------|--------|---------|
| 보통예금 | 기업자유예금 | 우리은행  | 11,799 | 178,374 |
| 보통예금 | 외화계좌   | 우리은행  | 295    | 444,546 |
| 계    |        |       | 12,094 | 622,921 |

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

#### 5. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분   | 당기말     | 전기말 |
|------|---------|-----|
| 유동항목 |         |     |
| 미수금  | 552,519 | -   |
| 미수수익 | -       | 8   |
| 계    | 552,519 | 8   |

(2) 기타금융자산 손실충당금

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

## 6. 종속기업 투자

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

(단위: 천원)

| 회사명                            | 국가 | 주요영업활동 | 지분율  | 당기말        | 전기말        |
|--------------------------------|----|--------|------|------------|------------|
| AIM US Real Estate Corporation | 미국 | 부동산업   | 100% | 26,990,860 | 28,338,342 |

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

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

(단위: 천원)

| 구분   | 당기          | 전기         |
|------|-------------|------------|
| 기초   | 28,338,342  | 28,338,342 |
| 손상차손 | (1,347,481) | -          |
| 기말   | 26,990,860  | 28,338,342 |

## 7. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분    | 당기말       | 전기말       |
|-------|-----------|-----------|
| 유동항목  |           |           |
| 미지급금  | 20,700    | 1,138,576 |
| 비유동항목 |           |           |
| 미지급금  | 1,084,522 | -         |
| 미지급비용 | 334,959   | 345,580   |
| 소계    | 1,419,481 | 345,580   |
| 합계    | 1,440,181 | 1,484,156 |

## 8. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분             | 차입처   | 만기일       | 이자율(%) | 당기말         | 전기말         |
|----------------|-------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 장기차입금(*)       | 신한캐피탈 | 2026년 10월 | 12.0   | 5,867,881   | 6,000,000   |
| 소계             |       |           |        | 5,867,881   | 6,000,000   |
| 차 감 : 유동성장기차입금 |       |           |        | (1,000,000) | (1,000,000) |
| 합계             |       |           |        | 4,867,881   | 5,000,000   |

(\*) 당기말 차입금에 대한 미지급이자비용 367,881천원이 대출약정에 따라 차입금 원본에 가산되었습니다.

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

(3) 당기말 현재 상기 차입금과 관련한 약정 상 회사의 종속기업인 AIM US Real Estate Corporation은 2025년 7월 31일까지 신규임차계약을 체결해야하는 의무가 포함되어 있습니다. 따라서 이를 준수하지 못한 경우 기한의이익을 상실할 수 있습니다.(주석 17 참조)

## 9. 자본금 및 기타불입자본

### (1) 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

| 구분          | 내용          |
|-------------|-------------|
| 발행할 주식의 총수: | 16,000,000주 |
| 1주당 액면금액    | 5,000원      |
| 발행한 주식의 수:  |             |
| 보통주식        | 150,000주    |
| 제2종 종류주식    | 480,000주    |
| 제1종 종류주식    | 990,000주    |

| 구분       | 내용             |
|----------|----------------|
| 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) 당기 및 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동은 없습니다.

(3) 당기 및 전기 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

| 구분       | 주식발행초과금         |
|----------|-----------------|
| 전기초      | 17,093,035,096  |
| 이익잉여금 이입 | (3,628,903,666) |
| 전기말      | 13,464,131,430  |
| 당기초      | 13,464,131,430  |
| 당기말      | 13,464,131,430  |

## 10. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분            | 당기말         | 전기말   |
|---------------|-------------|-------|
| 미처분이익잉여금(결손금) | (1,288,609) | 6,262 |

(2) 이익잉여금처분계산서

(단위: 원)

| 구분            | 당기<br>(처분예정일 : 2024년 12월 30일) |                 | 전기<br>(처분확정일 : 2024년 6월 27일) |             |
|---------------|-------------------------------|-----------------|------------------------------|-------------|
|               | 미처분이익잉여금(결손금)                 |                 | (1,288,608,657)              |             |
| 당기순이익         | (1,288,608,657)               |                 | 6,262,260                    |             |
| 이익잉여금처분액      |                               | (58,872,824)    |                              | (6,262,260) |
| 배당금           | 58,872,824                    |                 | 6,262,260                    |             |
| 차기이월미처리결손금(*) |                               | (1,347,481,481) |                              | -           |

(\*) 회사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비 및 자산의평가손실을 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(\*\*) 회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

### (3) 배당금

#### ① 당기

(단위: 주, 원)

| 구분       | 보통주     | 제2종종류주식 | 제1종종류주식    | 합계         |
|----------|---------|---------|------------|------------|
| 배당받을 주식수 | 150,000 | 480,000 | 990,000    | 1,620,000  |
| 주당액면금액   | 5,000   | 5,000   | 5,000      |            |
| 액면배당률    | 0.00%   | 0.00%   | 1.19%      |            |
| 주당배당금액   | -       | -       | 59         |            |
| 배당금      | -       | -       | 58,872,824 | 58,872,824 |

#### ② 전기

(단위: 주, 원)

| 구분       | 보통주     | 제2종종류주식 | 제1종종류주식   | 합계        |
|----------|---------|---------|-----------|-----------|
| 배당받을 주식수 | 150,000 | 480,000 | 990,000   | 1,620,000 |
| 주당액면금액   | 5,000   | 5,000   | 5,000     |           |
| 액면배당률    | 0.00%   | 0.00%   | 0.13%     |           |
| 주당배당금액   | -       | -       | 6         |           |
| 배당금      | -       | -       | 6,262,260 | 6,262,260 |

## 11. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분     | 당기      | 전기      |
|--------|---------|---------|
| 배당금 수익 | 580,624 | 533,440 |
| 계      | 580,624 | 533,440 |

## 12. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분        | 당기     | 전기      |
|-----------|--------|---------|
| 임원보수      | 6,000  | 6,000   |
| 자산보관수수료   | 5,225  | 5,225   |
| 일반사무수탁수수료 | 15,950 | 15,950  |
| 지급수수료     | 63,896 | 100,046 |
| 계         | 91,071 | 127,221 |

### 13. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분           | 당기        | 전기     |
|--------------|-----------|--------|
| 기타수익         |           |        |
| 잡이익          | 858       | -      |
| 기타비용         |           |        |
| 종속기업투자주식손상차손 | 1,347,481 | -      |
| 잡손실          | 99,153    | 18,041 |
| 소계           | 1,446,634 | 18,041 |

### 14. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분     | 당기      | 전기      |
|--------|---------|---------|
| 금융수익   |         |         |
| 이자수익   | 36      | 133     |
| 외환차익   | 2,509   | 30,553  |
| 외화환산이익 | 22,354  | 4,390   |
| 소계     | 24,899  | 35,077  |
| 금융비용   |         |         |
| 이자비용   | 357,260 | 359,964 |
| 외환차손   | 9       | 14,003  |
| 외화환산손실 | 16      | 43,025  |
| 소계     | 357,285 | 416,992 |

## 15. 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.

## 16. 주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

| 구분           | 당기              | 전기          |
|--------------|-----------------|-------------|
| 보통주당기순이익     | (1,288,608,657) | 6,262,260   |
| 차감: 우선주배당금   | (58,872,824)    | (6,262,260) |
| 차감후 보통주당기순이익 | (1,347,481,481) | -           |
| 가중평균유통보통주식수  | 150,000         | 150,000     |
| 보통주기본주당순이익   | (8,983)         | -           |

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

## 17. 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.

### (4) 차입약정

당기말 현재 차입금과 관련한 약정 상 회사의 종속기업인 AIM US Real Estate Corporation은 2025년 7월 31일까지 신규임차계약을 체결해야하는 의무가 포함되어 있습니다. 따라서 이를 준수하지 못한 경우 기한의이익을 상실할 수 있습니다.(주석 8 참조)

18. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

| 구분   | 범주               | 과목       | 장부금액      | 공정가치      |
|------|------------------|----------|-----------|-----------|
| 금융자산 | 상각후원가로 측정하는 금융자산 | 현금및현금성자산 | 12,094    | 12,094    |
|      |                  | 기타금융자산   | 552,519   | 552,519   |
|      | 합계               |          | 564,613   | 564,613   |
| 금융부채 | 상각후원가로 측정하는 금융부채 | 기타지급채무   | 20,700    | 20,700    |
|      |                  | 유동성장기차입금 | 1,000,000 | 1,000,000 |
|      |                  | 장기기타지급채무 | 1,419,481 | 1,419,481 |
|      |                  | 장기차입금    | 4,867,881 | 4,867,881 |
|      | 합계               |          | 7,308,062 | 7,308,062 |

② 전기말

(단위: 천원)

| 구분   | 범주               | 과목       | 장부금액      | 공정가치      |
|------|------------------|----------|-----------|-----------|
| 금융자산 | 상각후원가로 측정하는 금융자산 | 현금및현금성자산 | 622,921   | 622,921   |
|      |                  | 기타금융자산   | 8         | 8         |
|      | 합계               |          | 622,929   | 622,929   |
| 금융부채 | 상각후원가로 측정하는 금융부채 | 기타지급채무   | 1,138,576 | 1,138,576 |
|      |                  | 유동성장기차입금 | 1,000,000 | 1,000,000 |
|      |                  | 장기기타지급채무 | 345,580   | 345,580   |
|      |                  | 장기차입금    | 5,000,000 | 5,000,000 |
|      | 합계               |          | 7,484,156 | 7,484,156 |

회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분               | 내역     | 당기        | 전기        |
|------------------|--------|-----------|-----------|
| 상각후원가로 측정하는 금융자산 | 이자수익   | 36        | 133       |
|                  | 외환차익   | 2,509     | 30,553    |
|                  | 외화환산이익 | -         | 4,390     |
|                  | 외환차손   | (9)       | (14,003)  |
|                  | 외화환산손실 | (16)      | -         |
|                  | 소계     | 2,520     | 21,073    |
| 상각후원가로 측정하는 금융부채 | 이자비용   | (357,260) | (359,964) |
|                  | 외화환산이익 | 22,355    | -         |
|                  | 외화환산손실 | -         | (43,025)  |
|                  | 소계     | (334,905) | (402,989) |

(3) 공정가치 서열체계

1) 회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

| 구분   | 투입변수의 유의성                             |
|------|---------------------------------------|
| 수준 1 | 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격            |
| 수준 2 | 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수 |
| 수준 3 | 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수  |

2) 당기말과 전기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

## 19. 재무위험관리

### (1) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분        | 당기말        | 전기말        |
|-----------|------------|------------|
| 총부채(A)    | 7,308,062  | 7,484,156  |
| 총자본(B)    | 20,275,523 | 21,570,394 |
| 부채비율(A/B) | 36.04%     | 34.70%     |

### (2) 금융위험관리

회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 이자율위험

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

| 구분         | 당기말    | 전기말     |
|------------|--------|---------|
| 현금 및 현금성자산 | 12,094 | 622,921 |

당기말 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분         | 1%상승시 | 1%하락시 |
|------------|-------|-------|
| 현금 및 현금성자산 | 121   | (121) |

2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 565백만원(전기: 623백만원)입니다.

(3) 유동성위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당기말과 전기말현재 현재 비파생금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

| 구분       | 1년이내      | 1년 ~ 5년   | 5년초과 | 합계        |
|----------|-----------|-----------|------|-----------|
| 기타지급채무   | 20,700    | 1,419,481 | -    | 1,440,181 |
| 유동성장기차입금 | 1,000,000 | -         | -    | 1,000,000 |
| 장기차입금    | -         | 4,867,881 | -    | 4,867,881 |
| 합계       | 1,020,700 | 6,287,362 | -    | 7,308,062 |

② 전기말

(단위: 천원)

| 구분       | 1년이내      | 1년 ~ 5년   | 5년초과 | 합계        |
|----------|-----------|-----------|------|-----------|
| 기타지급채무   | 1,138,576 | 345,580   | -    | 1,484,156 |
| 유동성장기차입금 | 1,000,000 | -         | -    | 1,000,000 |
| 장기차입금    | -         | 5,000,000 | -    | 5,000,000 |
| 합계       | 2,138,576 | 5,345,580 | -    | 7,484,156 |

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

(4) 외환위험

회사는 해외 영업활동을 영위하고 있기 때문에 환율변동위험에 노출되어 있습니다. 외환위험은 인식된 자산과 부채와 관련하여 발생하고 있습니다. 이러한 위험은 발생 가능성이 매우 높은 USD 지출액에 근거하여 측정하고 있고 회사의 발생가능성이 매우 높은 예상 금융자산의 변동성을 최소화하는 목적으로 관리됩니다. 보고기간말 현재 외환위험에 노출되어 있는 회사의 금융자산의 원화환산 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분       | 당기말       |             | 전기말       |             |
|----------|-----------|-------------|-----------|-------------|
|          | USD       | 원화환산액       | USD       | 원화환산액       |
| 현금및현금성자산 | 224       | 295         | 330,076   | 444,546     |
| 미수금      | 418,702   | 552,519     | -         | -           |
| 기타지급채무   | (821,856) | (1,084,521) | (821,856) | (1,106,876) |
| 합계       | (402,930) | (531,707)   | (491,780) | (662,329)   |

회사의 주요 환위험은 USD 환율에 기인하므로 손익의 변동성은 주로 해당통화표시 금융상품으로부터 발생합니다. 2024년 9월 30일 현재 다른 모든 변수가 일정하고 각 외화에 대한 원화의 환율 10% 변동시 환율변동이 법인세비용차감전순이익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분  | 10%상승시   | 10%하락시 |
|-----|----------|--------|
| USD | (53,171) | 53,171 |

## 20. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

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

(\*) AIM US Real Estate Corporation의 종속기업입니다.

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

(단위: 천원)

| 관계    | 특수관계자명                   | 거래내용  | 당기      | 전기      |
|-------|--------------------------|-------|---------|---------|
| 종속기업  | AIM US Real Estate Corp. | 배당금수익 | 580,624 | 533,440 |
| 수익 합계 |                          |       | 580,624 | 533,440 |
| 기타주주  | 신한캐피탈(주)                 | 이자비용  | 357,260 | 359,964 |
| 비용 합계 |                          |       | 357,260 | 359,964 |

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

(단위: 천원)

| 관계    | 특수관계자명   | 채권·채무 | 당기말       | 전기말       |
|-------|----------|-------|-----------|-----------|
| 기타주주  | 신한캐피탈(주) | 미지급비용 | 334,959   | 345,580   |
|       |          | 차입금   | 5,867,881 | 6,000,000 |
| 채무 합계 |          |       | 6,202,840 | 6,345,580 |

## 21. 현금흐름 정보

(1) 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분   | 당기말    | 전기말     |
|------|--------|---------|
| 보통예금 | 12,094 | 622,921 |

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분       | 당기        | 전기          |
|----------|-----------|-------------|
| 기초       | 6,000,000 | 7,500,000   |
| 상환       | (500,000) | (1,500,000) |
| 비현금변동(*) | 367,881   | -           |
| 기말       | 5,867,881 | 6,000,000   |

(\*) 당기 차입금에 대한 미지급이자비용 367,881천원이 대출약정에 따라 차입금 원본에 가산되었습니다.

## 22. 계속기업가정의 불확실성

회사의 재무제표는 회사가 계속기업으로서 존속할 것이라는 가정을 전제로 작성되었습니다. 따라서 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부금액으로 회수하거나 상환할 수 있다는 가정하에 회계처리 하였습니다.

현재 회사의 종속기업인 AIM US Real Estate Corporation은 잠재임차인과 신규 임대차계약을 협의 중에 있으며 신규 임대차계약이 2025년 7월 31일까지 체결되지 않는 경우 회사의 차입약정 상 기한의 이익 상실 사유에 해당하게 됩니다.

이러한 상황은 회사의 계속기업으로서의 존속능력에 대해 중대한 의문을 제기하고 있습니다. 회사가 계속기업으로서 존속할 지의 여부는 회사의 종속기업의 향후 임대차계약 체결에 따라 좌우되는 중요한 불확실성이 존재하고 있습니다.

회사는 상기 불확실성에 대처하기 위해 다음의 방법으로 불확실성을 해소할 예정입니다.

- AIM US Real Estate Corporation의 신규임대차계약 체결
- 금융권과 차입금 상환연장을 위한 협의

만일 회사의 자구책에 차질이 있는 경우 회사의 계속기업으로서의 존속이 어려우므로 회사의 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환하지 못할 수도 있습니다. 이와 같이 중요한 불확실성의 최종 결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생할 수도 있는 자산과 부채의 금액 및 분류표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 재무제표에 반영되어 있지 않습니다