목 차

주주총회소집공고.....1
주주총회 소집공고.....2
I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항.....5
1. 사외이사 등의 활동내역.....5
가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부.....5
나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역.....5
2. 사외이사 등의 보수현황.....5
II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항.....6
1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래.....6
2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래.....6
III. 경영참고사항.....7
1. 사업의 개요.....7
가. 업계의 현황.....7
나. 회사의 현황.....13
2. 주주총회 목적사항별 기재사항.....17
□ 재무제표의 승인.....17
□ 기타 주주총회의 목적사항.....25
□ 이사의 선임.....30
□ 감사의 선임.....33
□ 이사의 보수한도 승인.....35
□ 감사의 보수한도 승인.....36
IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부.....38
가. 제출 개요.....38
나. 사업보고서 및 감사보고서 첨부.....38
※ 참고사항.....39

주주총회소집공고

2022 년 5 월 12 일

회 사 명 :	주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 :	도 병 운
본 점 소 재 지 :	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (전 화) 02-6959-3100 (홈페이지)http://www.igisvaluereit.com
작 성 책 임 자 :	(직 책) 과 장 (성 명) 김 현 웅 (전 화) 02-6959-7790

주주총회 소집공고

(제5기 정기주주총회)

주주님의 건승과 댁내의 평안을 기원합니다.
『상법』 제363조 및 회사의 『정관』 제19조에 따라, 아래와 같이 제5기 정기주주총회를 개최하오니, 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 총회일자 : 2022년 5월 27일 오전 10시

2. 총회장소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 24, 2 층 루비 회의실
(여의도동 전경련회관 컨퍼런스센터)

3. 회의 목적사항

(보고 사항)
- 제 1 호 보고 : 제 5 기 감사 보고의 건
- 제 2 호 보고 : 제 5 기 영업 보고의 건
- 제 3 호 보고 : 제 6 기 ~ 제 8 기 외부감사인 선임 보고의 건

(부의 안건)
- 제 1 호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건
- 제 2 호 의안 : 제 5 기 재무제표 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 제 5 기 현금 배당의 건
- 제 4 호 의안 : 제 6 기 및 제 7 기 사업 계획 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 차입계획 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 사채 발행계획 승인의 건
- 제 7 호 의안 : 수익증권 양수도계약 체결의 건
- 제 8 호 의안 : 이사 선임의 건
- 제 9 호 의안 : 감사 선임의 건
- 제 10 호 의안 : 제 6 기 이사 보수 승인의 건
- 제 11 호 의안 : 제 6 기 감사 보수 승인의 건
- 제 12 호 의안 : 부동산 개발사업 에 대한 투자비율 승인의 건

4. 주주총회의 소집 통지 및 공고사항
『상법』 제542조의4 제3항에 의거, 주주총회 소집통지 및 공고사항을 정보통신망에 게재하고 당사의 본점, 금융위원회, 한국거래소, 예탁결제원 증권대행부에 비치하오니 참조하시기 바랍니다.

5. 실질주주의 의결권 행사에 관한 사항
한국예탁결제원의 의결권 행사(섀도우보팅)제도가 2018년 1월1일부터 폐지됨에 따라, 한국예탁결제원이 주주님들의 의결권을 행사할 수 없습니다. 이에 따라, 주주님들께서는 한국예탁결제원에 의결권 행사에 관한 의사표시를 하실 필요가 없으며, 주주총회에 참석하셔서 의결권을 직접 행사하시거나, 위임장에 의거하여 의결권을 간접행사 하실 수 있습니다. (단, 외국인주주는 예외)

6. 주주총회 참석시 준비물
1) 직접행사 : 주주총회 참석장, 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 중 1개 지참)
2) 대리행사 :
 - 개인주주 : 주주총회 참석장, 위임장(주주와 대리인의 인적사항 기재, 인감날인, 인감증명서), 대리인의 신분증
 - 법인주주 : 위임장, 법인인감증명서, 사업자등록증, 대리인의 신분증
※ 법인일 경우 모든 서류는 법인 인감으로 날인하셔야 합니다.

7. 전자투표 및 전자위임장권유에 관한 사항
당사는 『상법』 제368조의4에 따른 전자투표제도와 『자본시장과 금융투자업에 관한 벌률 시행령』 제160조제5호에 따른 전자위임장권유제도를 활용하며, 이 두 제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하였습니다.

주주님들께서는 아래에서 정한 방법에 따라, 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표방식으로 의결권을 행사하시거나, 전자위임장을 수여하실 수 있습니다.

가. 전자투표 ·전자위임장권유관리시스템
 - 인터넷 주소 : http://evote.ksd.or.kr
 - 모바일 주소 : http://evote.ksd.or.kr/m

나. 전자투표 행사 ·전자위임장 수여기간
 : 2022년 5월 17일 오전 9시부터 ~ 2022년 5월 26일 오후 5시까지
 (기간 중 24시간 이용 가능)

다. 시스템에 인증서를 이용하여 주주본인을 확인 후 의안별 의결권 행사 또는 전자위임장 수여
 - 주주확인용 인증서의 종류: 코스콤 증권거래용 인증서, 금융결제원 개인용도제한 인증서 등

라. 수정동의안 처리
 - 주차공간이 협소하며, 별도의 주차권이 제공되지 않사오니 대중교통 이용을 부탁드립니다.
 - 의결권행사가 필요하신 주주님께서는 전자투표와 의결권 대리행사 제도를 적극 활용하여 주시기 바랍니다.
 - 코로나바이러스 감염증 19(COVID-19)의 감염 및 전파 예방을 위하여 총회장 입장 전 '열화상 카메라' 또는 '디지털온도계' 등의 측정 결과에 따라 발열로 의심되는 경우 출입이 제한될 수 있으며, 총회장 입장 시에는 반드시 마스크를 착용하여야 하며, 마스크 미착용시 총회장의 입장이 제한 될 수 있습니다.
 - 또한, 총회의 진행 중에도 마스크 착용이 의무화 되며 총회의 진행중 마스크를 미착용하거나, 마스크를 부실하게 착용 시 퇴장을 요구 받을 수 있습니다.
 - 코로나바이러스 감염증 19(COVID-19)의 감염 및 전파 예방을 위하여, 총회장 내 음식물 섭취 등을 제한하며, 이에 회사는 별도의 다과 및 음료(물 포함)를 제공하지 않습니다.
- 코로나바이러스 감염증 19(COVID-19)와 관련한 거리두기 정책 변경 등으로 주주총회 개최 장소가 변경될 수 있으며, 이 경우 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr) 및 당사 홈페이지(http://www.igisvaluereit.com)를 통해 별도 공시할 예정이오니 참고하시기

바랍니다.
- 회사는 금번 정기주주총회와 관련하여, 별도의 기념품 등을 제공하지 않습니다.
- 기타 안건에 대한 세부사항은 금융감독원 전자공시시스템(http://dart.fss.or.kr) 및 당사 홈페이지(http://www.igisvaluereit.com)를 참조하시기 바랍니다.

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
대표이사 도 병 운

I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 사외이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	사외이사 등의 성명			
			A (출석률: %)	B (출석률: %)	C (출석률: %)	D (출석률: %)
			찬 반 여 부			
-	-	-	-	-	-	-

- 당사는 별도 사외이사를 선임하지 않아, 해당사항 없음

나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역

위원회명	구성원	활 동 내 역		
		개최일자	의안내용	가결여부
-	-	-	-	-

- 당사는 별도 사외이사를 선임하지 않아, 해당사항 없음

2. 사외이사 등의 보수현황

(단위 : 원)

구 분	인원수	주총승인금액	지급총액	1인당 평균 지급액	비 고
-	-	-	-	-	-

- 당사는 별도 사외이사를 선임하지 않아, 해당사항 없음

II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항

1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래종류	거래상대방 (회사와의 관계)	거래기간	거래금액	비율(%)
-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래상대방 (회사와의 관계)	거래종류	거래기간	거래금액	비율(%)
-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

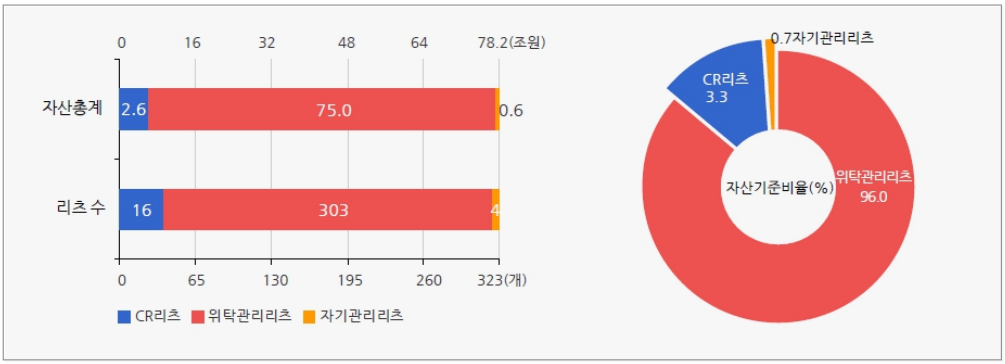
(1) 리츠 시장 현황

'22년 3월 말 기준, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사는 CR리츠 20개, 위탁관리리츠 291개, 자기관리리츠 4개로 총 315개 리츠가 설립 및 운용되고 있습니다. 이 중에서 유가증권시장에 상장된 상장리츠는 총 18개입니다. 영업중인 전체 리츠의 총 자산은 78.2조원으로, 전년 동월('21년 3월말) 기준 63.8조원 대비 약 22.% 증가하였으며, 2019년 이래 매년 10조원 이상의 성장세를 보이고 있습니다.

리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계 [기준일 : 2022-03-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	16	2.6	3.3
위탁관리리츠	303	75.0	96.0
자기관리리츠	4	0.6	0.7
계	323	78.2	100.0
(상장리츠)	(18)	(10.3)	(13.2)

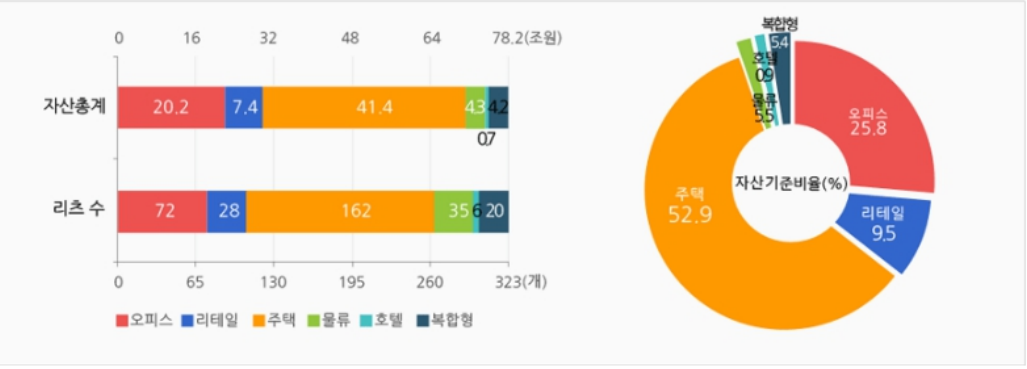
* 기준일 현재 '22년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 4개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 14개



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-03-31]

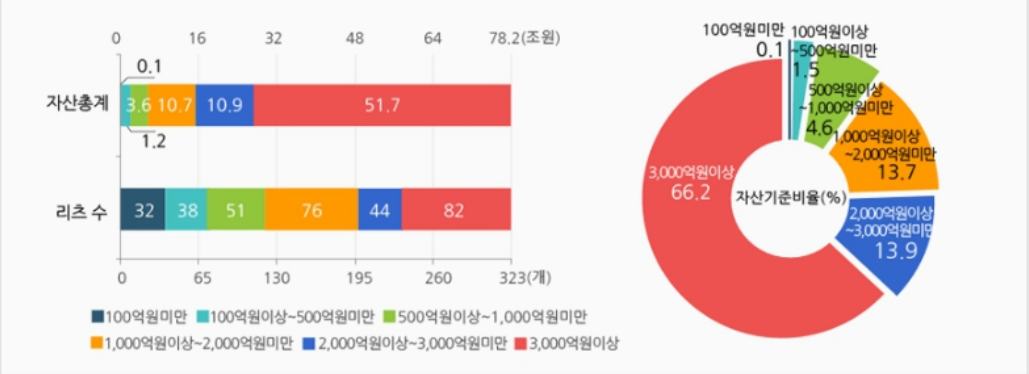
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	72	20.2	25.8%
리테일	28	7.4	9.5%
주택	162	41.4	52.9%
물류	35	4.3	5.5%
호텔	6	0.7	0.9%
복합형	20	4.2	5.4%
계	323	78.2	100.0%



리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

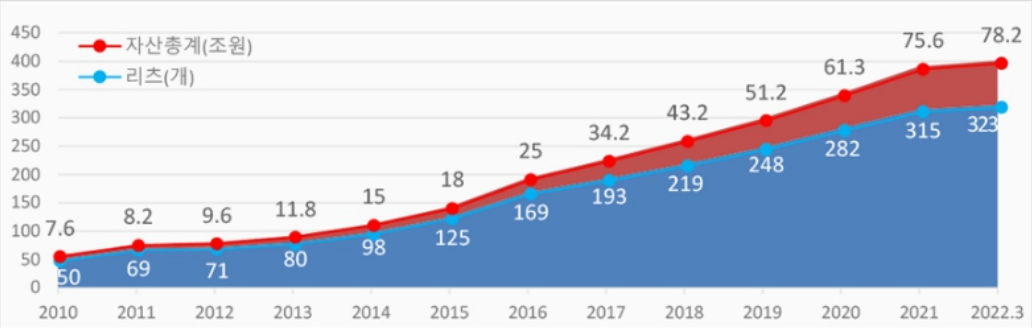
[기준일 : 2022-03-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	32	0.1	0.1%
100억원이상~500억원미만	38	1.2	1.5%
500억원이상~1,000억원미만	51	3.6	4.6%
1,000억원이상~2,000억원미만	76	10.7	13.7%
2,000억원이상~3,000억원미만	44	10.9	13.9%
3,000억원이상	82	51.7	66.2%
계	323	78.2	100.0%



▶ 리츠 수 및 자산규모 변동추이 [기준일 : 2022-03-31]

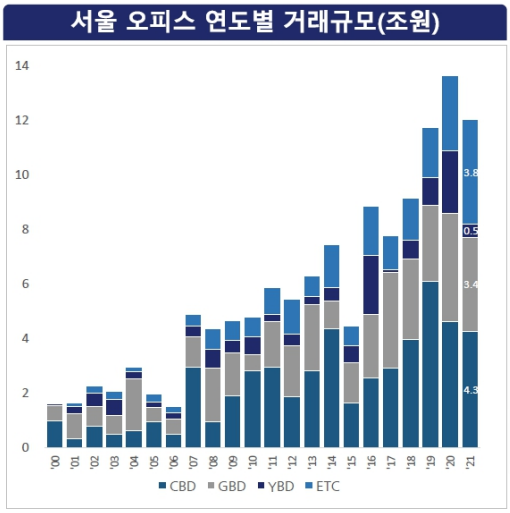
연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15
2015년	125	18
2016년	169	25
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년 03월	323	78.2

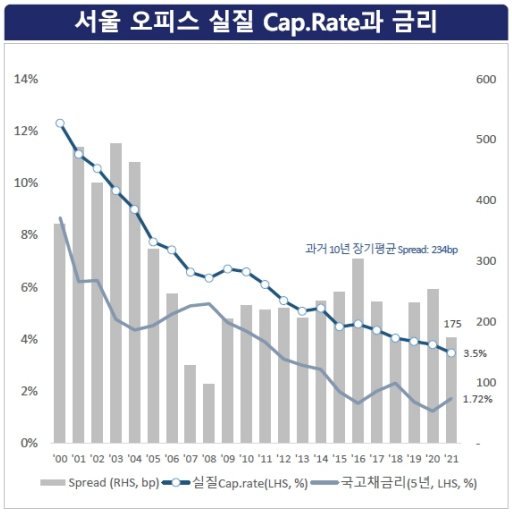


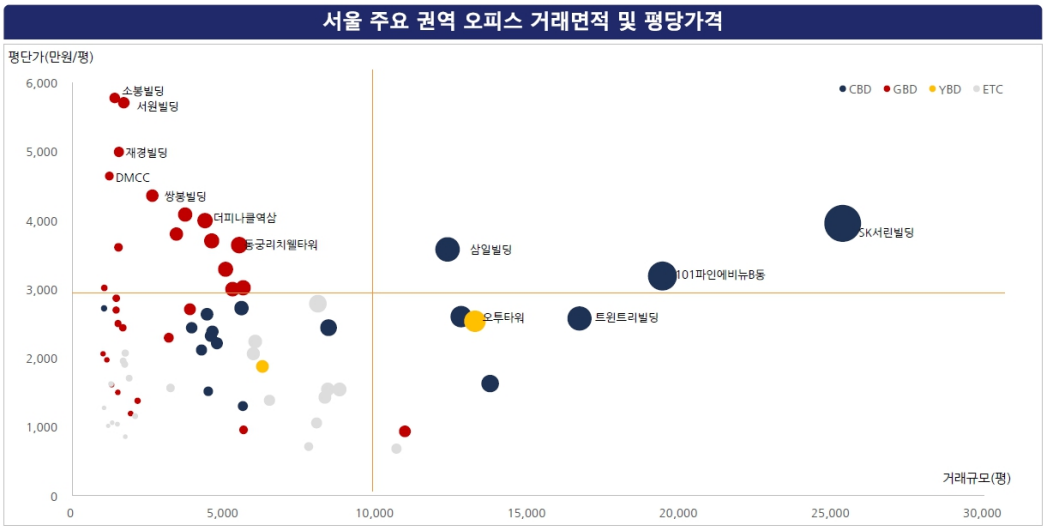
출처: 리츠정보시스템

(2) 오피스 시장

'21년 서울 오피스 거래규모는 약 12조원 규모이며 Cap.Rate은 3.5%로 조사됩니다.서울 오피스 자산의 Cap.Rate는 물류시장 4.3%, 리테일 5.2%와 비교해 다소 낮은 수준으로 유지되고 있습니다. '21년말 기준으로 조사된 서울 오피스 시장 Cap.Rate와 금리간 Spread는 175bp이며, 이는 과거 10년 장기평균 Spread값인 234bp를 하회하는 수준입니다. GBD 권역을 중심으로 중소형 오피스의 높은 거래빈도와 거래가가 형성되었으며, 그 외 권역의 경우 Core 자산 중심의 거래가 상승이 이뤄졌습니다.

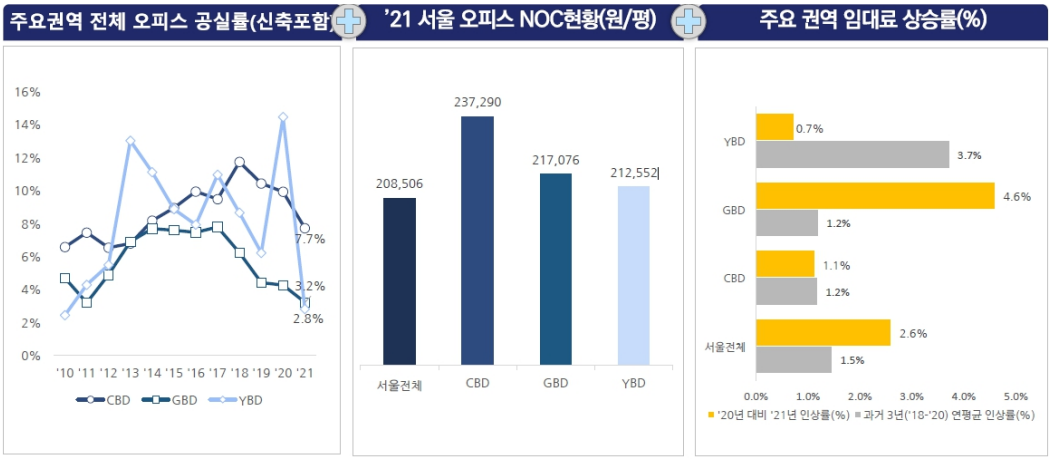






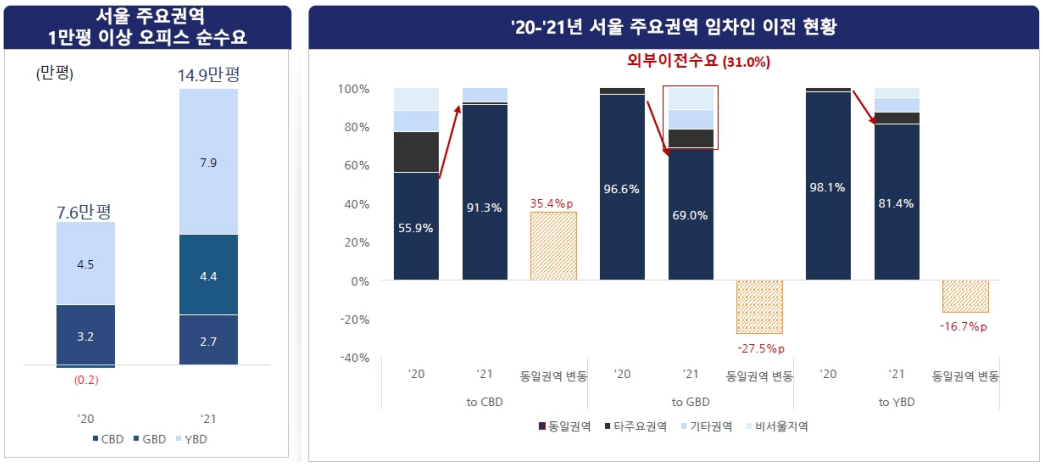
출처: IGIS 미래전략센터

'21년말 기준 서울 주요권역의 오피스 공실률은 CBD 7.7%, YBD 3.2%, GBD 2.8%로 안정적인 수준을 보였습니다. 서울 전체 오피스 시장 평균 NOC는 평당 20.8만원으로 조사되었고, 이지스밸류플러스리츠의 Core 자산이 속한 CBD 권역의 NOC는 평당 23.7만원 수준으로 서울 주요권역 중 가장 높은 수준을 유지하고 있습니다. '21년말 기준 전년 대비 오피스 임대료 상승률은 서울 전체 평균 2.6% 수준이며, 주요권역별로 나눠 살펴보면 YBD 0.7%, CBD 1.1%, GBD 4.6%의 상승률을 보였습니다.



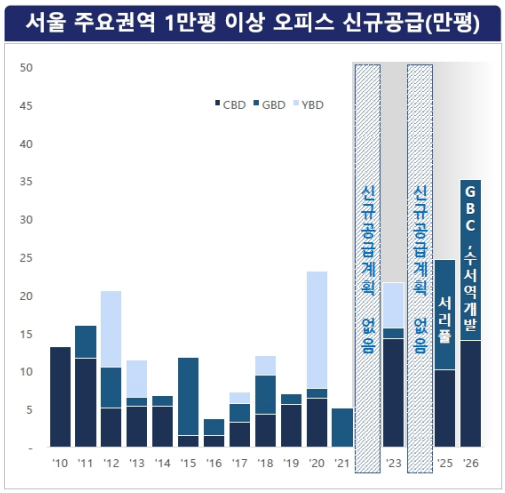
출처: IGIS 미래전략센터

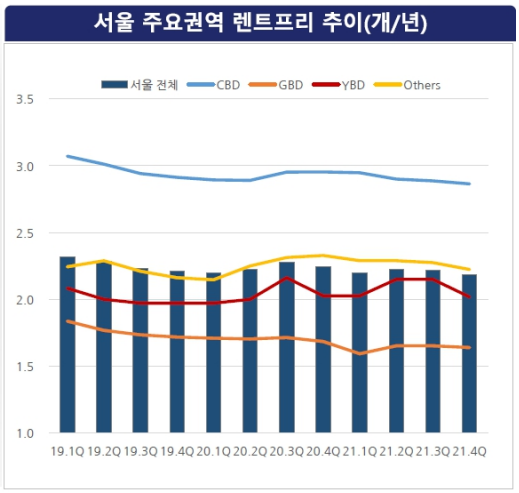
'20~'21년 서울 주요권역의 오피스 임대차 시장에서 대형 오피스에 대한 순수요가 증가한 것으로 나타났습니다. 1만평 이상 오피스 순수요 조사치에 따르면, '20년 7.6만평에서 '21년 14.9만평으로 순수요치가 약 96% 증가하였습니다. '21년말 기준 동일 권역내 임차이전은 이지스밸류플러스리츠의 Core 자산이 속한 CBD 권역에서 가장 활발히 이뤄졌습니다. 동일권역내 임차이전이 '20년 대비 GBD 27.5% 감소, YBD 16.7% 감소한 반면 CBD의 동일권역내 임차이전은 '20년대비 35.4% 증가하며 CBD 임차선호를 유지하였습니다.



출처: IGIS 미래전략센터

'22년과 '24년의 서울 주요권역 내 1만평 이상 오피스의 신규공급예정이 없어, '22~'24년의 기간 동안 대형 오피스 공급은 제한적인 상황입니다. 해당 기간의 신규 공급 위축은 공실률 하락과 렌트프리 감소세로 이어지며 오피스 임대료의 추가적인 인상이 가능할 것으로 기대됩니다.





출처: IGIS 미래전략센터

나. 회사의 현황

(1) 영업 개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업 개황

- 당사는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사로 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 『상법』상의 주식회사입니다.

- 당사는 2020년 6월 20일 유상증자를 통하여 조달한 자금으로 2020년 6월 22일 최초 투자대상인 이지스97호전문투자형사모부동산투자신탁(이하 "이지스97호")의 종류C2(제3종) 수익증권(총 발행 수익증권의 약 99.9%)에 투자하였습니다. 최초 투자 자산인 이지스97호 수익증권 편입 이후, 2021년 11월 30일 유상증자를 통해 모집한 자금의 신규투자를 진행하였고 현재 보유자산의 목록은 아래와 같습니다.

(단위: 억원)

보유 자산명	투자금액	보유자산의 기초자산 명
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권	1,132	태평로빌딩
㈜이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분증권	261	코람코전문투자형사모부동산투자신탁 제127호 수익증권(분당IDC) (99억원)
		CBRE Caledon Valhalla Investment I-A LP 지분증권 (138억원)

㈜이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분증권	90	여주쿠팡물류센터(*)
카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 주식회사 지분증권	150	이천YM물류센터
합계	1,633	

(*)현재 투자금액 기준 90억원, 총 투자예정금액 331억원

- 당사가 보유한 자산의 기초자산 개요는 아래와 같습니다.
1) 태평로빌딩

구분	태평로빌딩
위치	서울특별시 중구 세종대로 73
대지면적/연면적	2,893.4㎡ / 40,001.8㎡
건물규모	지하 6층 / 지상 26층
용도	업무시설, 판매시설
준공일	1997년 9월 20일

2) 분당 IDC

구분	분당IDC
위치	경기도 성남시 분당구 야탑동 343-1
대지면적/연면적	3,588.30㎡ / 14,533.39㎡
건물규모	지상 5층
IT Capacity	12.5MW
용도	공공용시설(통신시설)
준공일	2000년 6월 10일(준공), 2007년 11월 29일(증축)

3) 북미DC 포트폴리오 (Valhalla I-A)

구분	북미DC포트폴리오 (Valhalla I-A)
위치	미국 실리콘밸리, 캐나다 퀘백
IT Capacity	187 MW
용도	SDC(Stabilized Data Center)

4) 여주쿠팡물류센터

구분	여주쿠팡물류센터
위치	경기도 여주시 점봉동 204-3외
대지면적/연면적	50,907㎡/35,695.07㎡(상온동) 13,937.50㎡/7,734.3㎡(저온동)

건물규모	지하 2층/지상 4층 (상온동) 지하 1층/지상2층(저온동)
용도	창고시설
준공일	2017년 5월 16일(상온동)2022년 4월 6일(저온동)

5) 이천 YM물류센터

구분	이천YM물류센터
위치	경기도 이천시 대월면 초지리 273-1외
대지면적/연면적	19,074 / 28,707.9
건물규모	지하 1층 / 지상 3층
용도	창고시설
준공일	2021년 10월 19일

(나) 공시대상 사업부문의 구분

- 당사는 부동산 임대(부동산 취득, 관리, 개량 및 처분)를 단일사업으로 영위하고 있습니다.

(2) 시장 점유율
- 전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장 점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성
- 전술한 '가. 업계의 현황' 참고

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망
- 당사가 2022년 영업변경인가를 득하여 투자 예정인 자산은 아래와 같습니다.

(단위: 억원)

신규투자 자산명	투자 예정 금액	선순위 대출금리	신규투자 자산의 기초자산명
이지스전문투자형사모부동산투자신탁 25호	1,839	고정 2.8%, 변동 CD+ 80bps	트윈트리타워
이지스일반사모부동산투자신탁248호	212	3.0%	이수화학반포사옥

- 신규투자 자산의 기초자산 개요는 아래와 같습니다.
이지스25호 (트윈트리타워) (단위: 억원)

자산명	소재지	매입면적(㎡)		매입가 (감정가 대비)	감정평가액
		토지	건물		
트윈트리타워	서울시 종로구 중학동 14	4,392	55,202	5,720 (96.0%)	5,961

※ 감정평가기관: 경일감정평가법인 (기준시점: '22. 01말)

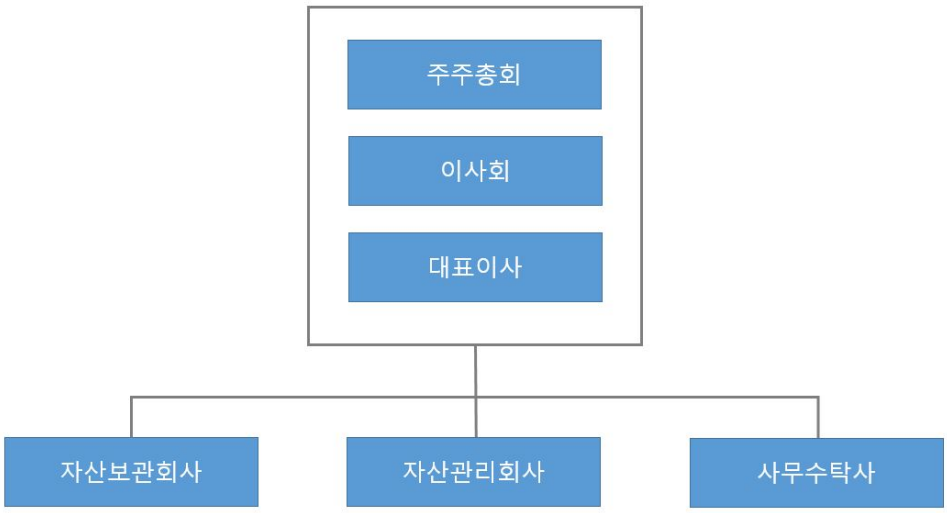
이지스248호 (이수화학반포사옥) (단위: 억원)

자산명	소재지	매입면적(㎡)		매입가 (감정가 대비)	감정평가액
		토지	건물		
이수화학 반포사옥	서울시 서초구 반포동 112-4	2,155	12,184	800 (97.1%)	824

※ 감정평가기관: 경일감정평가법인 (기준시점: '21. 08. 11)

(5) 조직도

[조직도]



2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 제 5 기 정기주주총회 소집
1. 일시 : 2022년 05월 27일 (금) 오전 10시 00분
2. 장소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 24, 2 층 루비 회의실
(여의도동 전경련회관 컨퍼런스센터)

□ 제 5 기 정기주주총회 부의 안건
- 제 1 호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건
- 제 2 호 의안 : 제 5 기 재무제표 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 제 5 기 현금 배당의 건
- 제 4 호 의안 : 제 6 기 및 제 7 기 사업 계획 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 차입계획 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 사채 발행계획 승인의 건
- 제 7 호 의안 : 수익증권 양수도계약 체결의 건
- 제 8 호 의안 : 이사 선임의 건
- 제 9 호 의안 : 감사 선임의 건
- 제 10 호 의안 : 제 6 기 이사 보수 승인의 건
- 제 11 호 의안 : 제 6 기 감사 보수 승인의 건
- 제 12 호 의안 : 부동산 개발사업 에 대한 투자비율 승인의 건

□ 재무제표의 승인

- 제 2 호 의안 : 제 5 기 재무제표 승인의 건

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요
"Ⅲ. 경영참고사항" 中 "1.사업의 개요" 참조

나. 해당 사업연도의 대차대조표(재무상태표)·손익계산서(포괄손익계산서)·이익잉여금처분계산서(안) 또는 결손금처리계산서(안)

연결재무상태표

연결재무상태표

제 5 기 2022년 02월 28일 현재

제 4 기 2021년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 5(당) 기말		제 4(전) 기말	
자 산					
Ⅰ.유동자산			15,037,044,390		5,736,291,722
1. 현금및현금성자산	5,23,25	6,124,904,239		4,711,116,215	
2. 단기금융상품	6,23	4,000,000,000		1,000,000,000	
3. 기타유동채권	7,23	4,087,467,531		2,173,859	

4. 기타유동자산	8	269,588,430		21,268,868	
5. 당기법인세자산	9	555,084,190		1,732,780	
Ⅱ. 비유동자산			254,029,295,562		169,626,639,000
1. 비연결종속기업투자	10,23	194,510,285,031		167,417,140,000	
2. 유형자산	11	59,510,797,494		2,209,499,000	
3. 무형자산	12	8,213,037		-	
자 산 총 계			269,066,339,952		175,362,930,722
부 채					
Ⅰ.유동부채			17,264,438,577		893,089,159
1. 기타유동채무	13,23	506,038,577		893,089,159	
2. 단기차입금	15,23	16,758,400,000		-	
Ⅱ.유동부채			37,771,306,736		-
1. 장기차입금	15,23	36,000,000,000		-	
2. 기타비유동채무	13,23	1,128,933,000		-	
3. 기타비유동금융부채	14,23	642,373,736		-	
부 채 총 계			55,035,745,313		893,089,159
자 본					
지배기업 소유주지분			213,606,854,359		174,469,841,563
Ⅰ.자본금	16		30,872,852,000		24,000,000,000
Ⅱ.기타불입자본	16		125,303,327,910		93,477,989,180
Ⅲ.자본조정	16		(1,100,565,368)		-
Ⅳ.기타포괄손익누계액	16		(642,373,736)		-
Ⅴ.이익잉여금	16		59,173,613,553		56,991,852,383
비지배지분	26		423,740,280		-
자 본 총 계			214,030,594,639		174,469,841,563
부채 및 자본총계			269,066,339,952		175,362,930,722

연결포괄손익계산서

연결포괄손익계산서

제 5(당) 2021년 09월 01일부터 2022년 02월 28일까지

제 4(전) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
Ⅰ.영업수익	17,23,24		6,923,728,394		23,296,478,072
Ⅱ.영업비용	17		1,769,562,030		1,049,116,697
Ⅲ.영업이익			5,154,166,364		22,247,361,375
1.금융수익	18,23	14,484,832		7,227,997	
2.금융비용	18	262,296,224		-	
3.기타수익	19	34,501		-	
4.기타비용	19	7		1,894,540	
Ⅳ.법인세비용차감전순이익			4,906,389,466		22,252,694,832
Ⅴ.법인세비용	20		-		-

Ⅵ.당기순이익			4,906,389,466		22,252,694,832
지배기업 소유주지분		4,971,321,940		22,252,694,832	
비지배지분	26	(64,932,474)		-	
Ⅶ.기타포괄손익			(642,373,736)		-
후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 포괄손익		-		-	
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 포괄손익		(642,373,736)		-	
파생상품평가손익		(642,373,736)		-	
Ⅷ.총포괄손익			4,264,015,730		22,252,694,832
지배기업 소유주지분		4,328,948,204		22,252,694,832	
비지배지분		(64,932,474)		-	
Ⅸ.주당이익			181		927
1.기본주당이익	21		181		927

연결자본변동표

연결자본변동표

제 5(당) 2021년 09월 01일부터 2022년 02월 28일까지

제 4(전) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	지배기업 소유주지분 계	비지배지분	총 계
2021.03.01(전기초)	24,000,000,000	93,477,028,091	-	-	38,363,157,551	155,840,185,642	-	155,840,185,642
총포괄손익:								
당기순이익	-	-	-	-	22,252,694,832	22,252,694,832	-	22,252,694,832
소유주와의 거래:								
발행분담금 환급	-	961,089	-	-	-	961,089	-	961,089
배당금의 지급	-	-	-	-	(3,624,000,000)	(3,624,000,000)	-	(3,624,000,000)
2021.08.31(전기말)	24,000,000,000	93,477,989,180	-	-	56,991,852,383	174,469,841,563	-	174,469,841,563
2021.09.01(당기초)	24,000,000,000	93,477,989,180	-	-	56,991,852,383	174,469,841,563	-	174,469,841,563
총포괄손익:								
당기순이익	-	-	-	-	4,971,321,940	4,971,321,940	(64,932,474)	4,906,389,466
파생상품평가손익	-	-	-	(642,373,736)	-	(642,373,736)	-	(642,373,736)
소유주와의 거래:								
유상증자	6,872,852,000	32,683,777,960	-	-	-	39,556,629,960	-	39,556,629,960
이익잉여금 이입	-	(858,439,230)	-	-	858,439,230	-	-	-
비지배주주 자본거래 등	-	-	(1,100,565,368)	-	-	(1,100,565,368)	(5,005,304,352)	(6,105,869,720)
배당금의 지급	-	-	-	-	(3,648,000,000)	(3,648,000,000)	-	(3,648,000,000)
연결범위변동	-	-	-	-	-	-	5,493,977,106	5,493,977,106
2022.02.28(당기말)	30,872,852,000	125,303,327,910	(1,100,565,368)	(642,373,736)	59,173,613,553	213,606,854,359	423,740,280	214,030,594,639

연결현금흐름표

연결현금흐름표

제 5(당) 2021년 09월 01일부터 2022년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주석	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름			(2,734,333,540)		4,302,860,617
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	25	(5,654,743,655)		(223,065,156)	
2. 이자 수취		7,252,876		11,252,351	
3. 이자 지급		(130,315,065)		-	
4. 배당금 수취		3,596,822,594		3,796,646,072	
5. 법인세 납부(환급)		(553,350,290)		718,027,350	
투자활동으로 인한 현금흐름			(80,041,971,676)		(209,499,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입		1,104,998,152		4,000,000,000	
단기금융상품 처분		1,000,000,000		4,000,000,000	
종속기업 취득 순현금흐름		104,998,152		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출		(81,146,969,828)		(4,209,499,000)	
단기금융상품 취득		4,000,000,000		2,000,000,000	
비연결종속기업투자 취득		24,624,070,031		-	
토지 취득		10,366,768,193		-	
건물 취득		35,719,659,877		-	
건설중인자산 취득		6,436,471,727		2,209,499,000	
재무활동으로 인한 현금흐름			84,190,093,240		(3,623,038,911)
1. 재무활동으로 인한 현금유입		93,943,962,960		961,089	
유상증자		39,556,629,960		-	
단기차입금 차입		16,758,400,000		-	
장기차입금 차입		36,000,000,000		-	
임대보증금 증가		1,128,933,000		-	
비지배지분 증가		500,000,000		-	
발행분담금 환급		-		961,089	
2. 재무활동으로 인한 현금유출		(9,753,869,720)		(3,624,000,000)	
배당금 지급		3,648,000,000		3,624,000,000	
주식발행비용		938,869,720		-	
비지배지분 감소		5,167,000,000		-	
현금및현금성자산의 증가			1,413,788,024		470,322,706
기초 현금및현금성자산			4,711,116,215		4,240,793,509
기말 현금및현금성자산			6,124,904,239		4,711,116,215

별도재무상태표

재무상태표

제 5 기 2022년 02월 28일 현재

제 4 기 2021년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 5(당) 기말		제 4(전) 기말	
자 산					
Ⅰ.유동자산			8,829,602,002		5,460,639,109
1. 현금및현금성자산	5,22	4,262,388,360		4,456,719,588	
2. 단기금융상품	6,22	4,000,000,000		1,000,000,000	
3. 기타유동채권	7,22	8,615,979		2,113,403	
4. 기타유동자산	8	3,551,913		74,468	
5. 당기법인세자산	9	555,045,750		1,731,650	
Ⅱ. 비유동자산			216,902,464,000		169,917,140,000
1. 종속기업투자	10	50,100,000,000		2,500,000,000	
2. 비연결종속기업투자	11,22	166,802,464,000		167,417,140,000	
자 산 총 계			225,732,066,002		175,377,779,109
부 채					
Ⅰ.유동부채			13,328,228,967		893,089,159
1. 기타유동채무	12,22	328,228,967		893,089,159	
2. 단기차입금	13,22	13,000,000,000		-	
부 채 총 계			13,328,228,967		893,089,159
자 본					
Ⅰ.자본금	14		30,872,852,000		24,000,000,000
Ⅱ.기타불입자본	14		125,303,327,910		93,477,989,180
Ⅲ.이익잉여금	14,15		56,227,657,125		57,006,700,770
자 본 총 계			212,403,837,035		174,484,689,950
부채 및 자본총계			225,732,066,002		175,377,779,109

별도포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 5(당) 2021년 09월 01일부터 2022년 02월 28일까지

제 4(전) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
Ⅰ.영업수익	16,22,23		3,596,822,594		23,296,478,072
Ⅱ.영업비용	16		1,452,411,854		1,034,200,457
Ⅲ.영업이익			2,144,410,740		22,262,277,615
1.금융수익	17,22	13,873,503		7,160,144	
2.금융비용	17	147,767,119		-	
3.기타수익	18	1		-	
4.기타비용	18	-		1,894,540	
Ⅳ.법인세비용차감전순이익			2,010,517,125		22,267,543,219
Ⅴ.법인세비용	19		-		-
Ⅵ.당기순이익			2,010,517,125		22,267,543,219
Ⅶ기타포괄손익			-		-
Ⅷ.총포괄손익			2,010,517,125		22,267,543,219

Ⅸ.주당이익					
1.기본주당이익	20		73		928

별도자본변동표

자본변동표

제 5(당) 2021년 09월 01일부터 2022년 02월 28일까지

제 4(전) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2021.03.01(전기초)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	22,267,543,219	22,267,543,219
소유주와의 거래:				
발행분담금 환급	-	961,089	-	961,089
배당금의 지급	-	-	(3,624,000,000)	(3,624,000,000)
2021.08.31(전기말)	24,000,000,000	93,477,989,180	57,006,700,770	174,484,689,950
2021.09.01(당기초)	24,000,000,000	93,477,989,180	57,006,700,770	174,484,689,950
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	2,010,517,125	2,010,517,125
소유주와의 거래:				
유상증자	6,872,852,000	32,683,777,960	-	39,556,629,960
이익잉여금 이입	-	(858,439,230)	858,439,230	-
배당금의 지급	-	-	(3,648,000,000)	(3,648,000,000)
2022.02.28(당기말)	30,872,852,000	125,303,327,910	56,227,657,125	212,403,837,035

별도현금흐름표

현금흐름표

제 5(당) 2021년 09월 01일부터 2022년 02월 28일까지

제 4(전) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	주석	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름			1,497,038,812		4,338,964,990
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	24	(1,423,158,592)		(186,954,516)	
2. 이자 수취		7,003,975		11,244,954	
3. 이자 지급		(130,315,065)		-	
4. 배당금 수취		3,596,822,594		3,796,646,072	
5. 법인세 납부(환급)		(553,314,100)		718,028,480	
투자활동으로 인한 현금흐름			(50,600,000,000)		(500,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입		1,000,000,000		4,000,000,000	
단기금융상품 처분		1,000,000,000		4,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출		(51,600,000,000)		(4,500,000,000)	

단기금융상품 취득		4,000,000,000		2,000,000,000	
종속기업투자 취득		47,600,000,000		2,500,000,000	
재무활동으로 인한 현금흐름			48,908,629,960		(3,623,038,911)
1. 재무활동으로 인한 현금유입		52,556,629,960		961,089	
단기차입금의 차입		13,000,000,000		-	
유상증자		39,556,629,960		-	
발행분담금 환급		-		961,089	
2. 재무활동으로 인한 현금유출		(3,648,000,000)		(3,624,000,000)	
배당금 지급		3,648,000,000		3,624,000,000	
현금및현금성자산의 증가			(194,331,228)		215,926,079
기초 현금및현금성자산			4,456,719,588		4,240,793,509
기말 현금및현금성자산			4,262,388,360		4,456,719,588

이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서			
제5(당)기	2021년 09월 01일부터	제4(전)기	2021년 03월 01일부터
	2022년 02월 28일까지		2021년 08월 31일까지
처분예정일	2022년 5월 27일	처분확정일	2021년 11월 19일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		56,227,657,125		57,006,700,770
- 전기이월미처분이익잉여금	54,217,140,000		34,739,157,551	
- 당기순이익	2,010,517,125		22,267,543,219	
II. 이익잉여금이입액(주1)		2,067,480,379		858,439,230
- 주식발행초과금	2,067,480,379		858,439,230	
III. 이익잉여금처분액		(4,692,673,504)		(3,648,000,000)
- 연차배당(주2)	4,692,673,504		3,648,000,000	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		53,602,464,000		54,217,140,000

(주1) 당사는 정기주주총회 의결을 통해 상법 제461조의2에 따라 적립된 자본준비금(주식발행초과금) 중 자본금의 1.5배를 초과하는 금액의 일부를 감액하여 배당재원으로 활용할 예정입니다.

(주2) 당사는 부동산투자회사법 제28조에 따라 상법 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당 한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 배당가능이익 전액 및 이입된 이익잉여금 전액을 정기주주총회 의결을 거쳐 배당할 예정입니다.

- 제 3 호 의안 : 제 5 기 현금 배당의 건

가. 의안 제목 : 제 5 기 현금 배당의 건

나. 의안의 요지 : 『상법』 제462조, 『부동산투자회사법』 제28조, 당사의 『정관』 제26조 제1항 제8호 및 제53조에 의거하여 다음과 같이 금전 배분을 결의하고자 함.

다. 관련 규정
○「상법」 제462조 (이익의 배당) 제1항
○「부동산투자회사법」 제28조 (배당) 제1항
○「정관」 제53조 (이익의 배당) 제1항 및 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 8호

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제5(당)기	2021년 09월 01일부터 2022년 02월 28일까지	제4(전)기	2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지
처분예정일	2022년 5월 27일	처분확정일	2021년 11월 19일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		56,227,657,125		57,006,700,770
- 전기이월미처분이익잉여금	54,217,140,000		34,739,157,551	
- 당기순이익	2,010,517,125		22,267,543,219	
II. 이익잉여금이입액(주1)		2,067,480,379		858,439,230
- 주식발행초과금	2,067,480,379		858,439,230	
III. 이익잉여금처분액		(4,692,673,504)		(3,648,000,000)
- 연차배당(주2)	4,692,673,504		3,648,000,000	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		53,602,464,000		54,217,140,000

- 제 5 기 배당금 총액 4,692,673,504 원 주당 : 152 원
- 배당 기준일 : 2022 년 2 월 28 일
- 배당 기준 주식수 : 보통주 30,872,852 주
* 연환산 배당 수익률 : 6.08%
* 단순 배당 수익률 (6개월 기준) : 3.04 %

□ 기타 주주총회의 목적사항

- 제1호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건

가. 의안 제목 : 자본준비금 감액 결의의 건

나. 의안의 요지 : 당사는 「상법」 제461조의2 항에 따라 자본준비금의 일부를 감액하고자 함

다. 관련 규정
○「상법」 제461조의2 (준비금의 감소)
○「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제9호

라. 자본준비금 감액
○ 감액 가능 자본준비금 (주식발행초과금)

(단위: 원)

제5기말 주식발행초과금 (A)	자본금 (B)	자본금의 1.5배 (C)	감액 가능 주식발행초과금 (A-C)
125,303,327,910	30,872,852,000	46,309,278,000	78,994,049,910

○ 감액 대상액
제5기 현금배당 재원확보를 위해 자본준비금을 일부 감액하고, 이익잉여금으로 이입하고자 함 (자본준비금(자본잉여금) 감소액: 2,067,480,379원)

(단위: 원)

배당처분예정액 (A)	미처분이익잉여금 (B)	미실현이익 (C)	자본준비금 감액대상액 (A-(B-C))
4,692,673,504	56,227,657,125	53,602,464,000	2,067,480,379

- 제4호 의안 : 제 6 기 및 제7 기 사업계획 승인의 건

가. 의안 제목 : 제 6 기 및 제7 기 사업계획 승인의 건

나. 의안의 요지 : 당사는「부동산투자회사법」 제12조 제1항의 규정 및 「정관」 제26조 제1항에 따라, 아래와 같이 제6기~제7기 사업연도에 대한 사업계획을 변경·승인하고자 함

다. 관련 규정
○ 「정관 」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항의 제1호
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정

라. 의안 내용
□ 제 6 기 ~ 제 7 기 사업계획

○ 사업계획 적용 기간: 2022.03.01 ~ 2023.02.28

○ 투자 부동산
- 태평로빌딩 (이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권)
- 여주물류센터 2개동 (이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분증권)
- 이천YM물류센터 1개동 (카이트20호위탁관리부동산투자회사 지분증권)
- 분당IDC 및 북미데이터센터포트폴리오 (이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분증권)
- (신규 투자 예정) 트윈트리타워 (이지스전문투자형사모부동산투자신탁25호 수익증권)
- (신규 투자 예정) 이수화학반포사옥 (이지스일반사모부동산투자신탁248호 수익증권)
- (신규 부동산 또는 부동산 관련 증권)

○ 투자 부동산 편입 계획
- 회사는 해당 부동산투자회사법 제12조 제1항 제3호에 의하여 총 자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득이 예정되어 있음 (제7호 의안)
- 상기 투자 외에도, 회사는 해당 회계기간 중 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 추가 투자할 수 있으며 해당 자산 편입시 관련 법령 및 수권절차(이사회 등)을 별도 진행할 예정임

□ 사업계획 재무요약

구분	제 6 기 ('22.08)	제 7 기 ('23.02)
영업수익	4,811 백만원	10,497 백만원
영업비용	600 백만원	1,669 백만원
영업이익	4,211 백만원	8,828 백만원
당기순이익	4,211 백만원	8,828 백만원
주당 배당금	150원	153원

※ 상기 재무수치는 리츠의 운영과정 및 회계처리 등의 사유로 변동 가능하며, 주당 배당금

은 유상증자 결과(발행가액 및 발행 주식수 등)에 따라 달라질 수 있음

- 제5호 의안 : 차입계획 승인의 건

가. 의안 제목 : 차입계획 승인의 건

나. 의안의 요지 : 당사는「부동산투자회사법」 제12조 제1항의 규정 및 「정관」 제26조 제1항에 따라, 아래와 같이 제4호 의안(제6기 및 제7기 사업계획 승인의 건)과 관련하여 차입계획을 승인하고자 함

다. 관련 규정
○「정관 」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항의 제2호
1. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

라. 의안 내용
□ 차입계획
○ 당사의 투자자산의 공정가치가 최초 투자시점 대비 상승함에 따라 발생한 차입 여력을 활용하여, 신규 투자 및 기존 차입금의 차환 등에 사용할 목적으로 필요 시 1,200억원 한도에서 차입을 추진하고자 함

※ 제 5 기말 현재, 당사 자산총액 대비 부채 비율은 5.9 % 수준이며 차입 약정액은 450억원임

○ 상기 한도는 제6호 의안에서 의결하고자 하는 사채발행 한도를 포함한 한도이며, 대출 및 사채발행 간의 적정 비중을 전략적으로 판단하여 추진할 예정임

○ 상기 차입계획과 관련된 금융기관, 금리조건(고정/변동), 금융상품, 상환방법 등 세부적인 사항은 이사회를 통해 결정하고자 함

○ 신규 투자가 없을 시, 신규 투자를 위한 추가 차입은 진행하지 않으며(기존 차입금의 차환 및 기확정된 투자 자산에 대한 투자를 목적으로 하는 차입은 진행할 수 있음) 신규 투자가 진행되는 경우 신규 투자에 대해서는 법령 및 정관에 근거한 수권 절차를 별도로 진행할 예정임

- 제6호 의안 : 사채 발행계획 승인의 건

가. 의안 제목 : 사채 발행계획 승인의 건

나. 의안의 요지 : 당사는「부동산투자회사법」 제12조 제1항의 규정 및 「정관」 제26조 제1항 제2호, 제46조 제1항에 따라, 아래와 같이 제4호 의안(제6기 및 제7기 사업계획 승인의 건)과 관련하여 사채 발행계획을 승인하고자 함

다. 관련 규정
○ 「정관 」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항의 제2호
1. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
○ 「정관 」 제46조 (차입 및 사채의 발행) 제1항

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법 제29조 및 부투법 시행령 제33조에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

※ 본 안건은 부동산투자회사법 시행령 제33조 제3항 및 정관 제26조 제2항 제12호에 따른 특별결의 사안임

라. 의안 내용
□ 사채발행계획
○ 당사의 투자자산의 공정가치가 최초 투자시점 대비 상승함에 따라 발생한 차입 여력을 활용하여 신규 투자 및 기존 차입금의 차환 등에 사용할 목적으로 필요시 최대 1,200억원 한도에서 사채 발행을 추진하고자 함

※ 제 5 기말 현재, 당사 자산총액 대비 부채 비율은 5.9 % 수준이며 차입 약정액은 450억원임

○ 상기 한도는 제5호 의안에서 의결한 차입계획 한도에 포함되며 대출 및 사채발행 간의 적정 비중을 전략적으로 판단하여 추진할 예정임

○ 상기 사채 발행계획과 관련된 금융기관, 금리조건(고정/변동), 금융상품, 상환방법 등 세부적인 사항은 이사회를 통해 결정하고자 함

○ 신규 투자가 없을 시, 신규 투자를 위한 추가 차입은 진행하지 않으며(기존 차입금의 차환 및 기확정된 투자 자산에 대한 투자를 목적으로 하는 차입은 진행할 수 있음) 신규 투자가 진행되는 경우 신규 투자에 대해서는 법령 및 정관에 근거한 수권 절차를 별도로 진행할 예정임

- 제7호 의안 : 수익증권 양수도계약 체결의 건

가. 의안 제목 : 수익증권 양수도계약 체결의 건

나. 의안의 요지 : 당사는「부동산투자회사법」 제12조 제1항의 규정 및 「정관」 제26조 제1항 제3호에 따라 아래와 수익증권 양수도 계약을 체결하고자 함

다. 관련 규정
○ 「부동산투자회사법 」 제12조 (주주총회의 결의사항) 제1항의 제3호
3. 자산의 투자·운용에 관하여 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득·처분 등 대통령령으로 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
○ 「정관 」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제3호
3. 총자산의 30% 이상 부동산, 증권을 처분하는 계약 등 부동산투자회사법 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자운용에 관한 중요한 계약을 체결하거나 변경에 관한 사항

라. 의안 내용
□ 계약 주요 사항
1) 이지스전문투자형사모부동산투자신탁25호 수익증권 양수도계약
(1) 양도인: 삼성증권 주식회사

(2) 매매목적물: 이지스전문투자형사모부동산투자신탁25호의 발행 수익증권 중 약 99.73% 지분
(3) 양수도대금: 금 일천팔백삼십구억원(₩183,900,000,000)
2) 이지스일반사모부동산투자신탁248호 수익증권 양수도계약
(1) 양도인: 삼성증권 주식회사
(2) 매매목적물: 이지스일반사모부동산투자신탁248호의 제1종 수익증권 100% 지분
(3) 양수도대금: 금 이백일십이억원(₩21,200,000,000)

□ 상기 계약의 세부 사항에 대한 확정 및 조건의 변경 등에 대한 결정은 이사회에 위임하고자 함

- 제12호 의안 : 부동산 개발사업에 대한 투자비율 승인의 건

가. 의안 제목 : 부동산 개발사업에 대한 투자비율 승인의 건

나. 의안의 내용 : 당사는 「부동산투자회사법」 제12조 제1항 제4호의2 및 「정관」 규정에 따라 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율을 아래와 같이 정하고자 함

다. 관련 규정
○ 「부동산투자회사법」 제12조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제4호의2
4의2. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
○ 「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제2항 제8호
8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율

※ 본 안건은 부동산투자회사법 제12조 제1항 제4호의2 및 정관 제26조 제2항 제8호에 따른 특별결의 사안임

라. 의안 내용
□ 부동산개발사업에 대한 투자비율
- 총자산 (직전 분기말, '22년 2월말 기준) : 225,732 백만원 (별도 기준)
- 총자산 중 부동산 개발사업에 대한 투자 비율 : 100분의 30 미만

□ 기타 사항
- 당사는 자회사(부동산투자회사) 또는 부동산집합투자기구(집합투자재산의 100분의 80을 초과하여 부동산에 투자하는 일반 사모집합투자기구 포함)에 투자함으로써 부동산 개발사업에 간접적으로 투자할 예정임

□ 이사의 선임

- 제8호 의안 : 이사선임의 건

가. 후보자의 성명・생년월일・추천인・최대주주와의 관계・사외이사후보자 등 여부

후보자성명	생년월일	사외이사 후보자여부	감사위원회 위원인 이사 분리선출 여부	최대주주와의 관계	추천인
도병운	74.12.11	부	부	해당없음	이사회
류규태	70.11.18	부	부	해당없음	이사회
정신아	78.08.15	부	부	해당없음	이사회
총 (3) 명					

나. 후보자의 주된직업・세부경력・해당법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	세부경력		해당법인과의 최근3년간 거래내역
		기간	내용	
도병운	법무법인 (유)세한	'19.07~ 당사	당사 대표이사	없음
류규태	법무법인 (유)세한	'19.07~ 당사	당사 기타비상무이사	없음
정신아	법무법인 (유)세한	'19.07~ 당사	당사 기타비상무이사	없음

다. 후보자의 체납사실 여부・부실기업 경영진 여부・법령상 결격 사유 유무

후보자성명	체납사실 여부	부실기업 경영진 여부	법령상 결격 사유 유무
도병운	부	부	없음
류규태	부	부	없음
정신아	부	부	없음

라. 후보자의 직무수행계획(사외이사 선임의 경우에 한함)

-

마. 후보자에 대한 이사회의 추천 사유

상기 이사 후보자들은 부동산투자회사의 업무 관련하여 풍부한 경험과 전문성을 기반으로 당사의 기업가치를 제고하는데 기여할 것으로 판단됨.

확인서

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2022 년 5 월 12 일

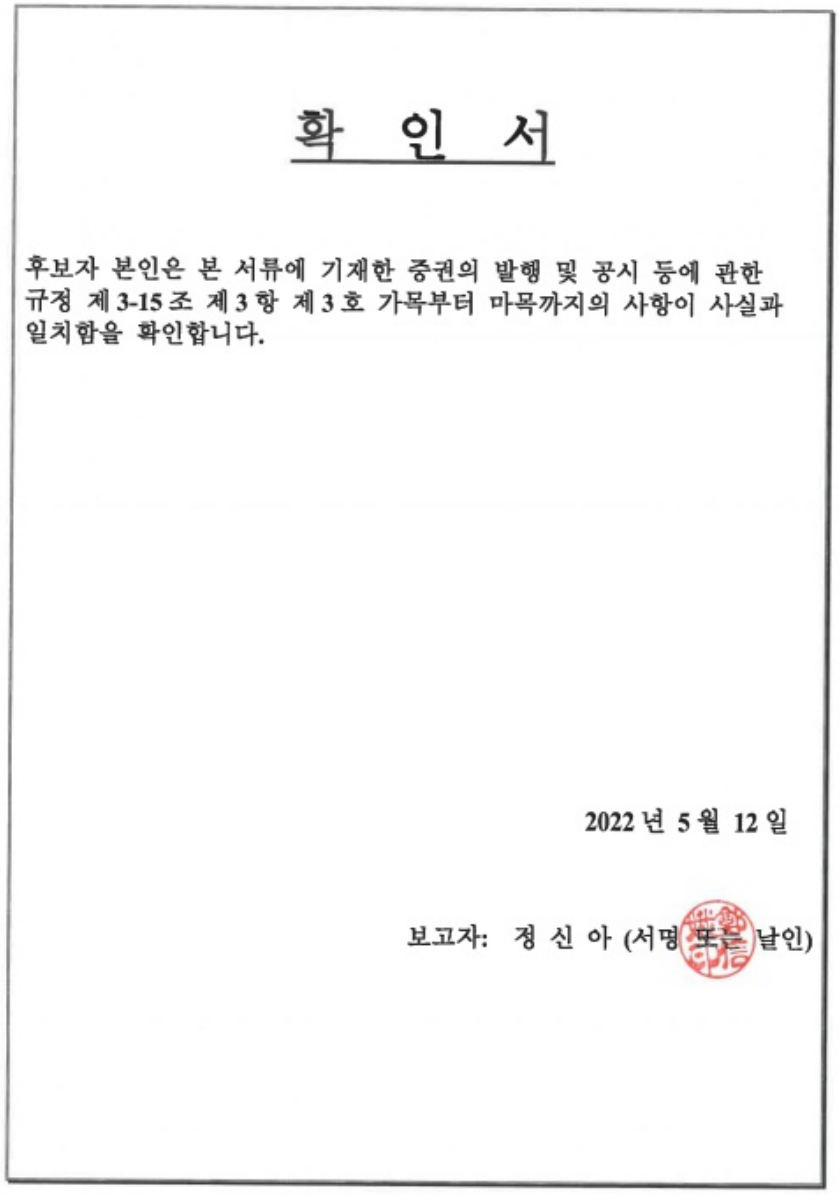
보고자: 도 병 운 (서명 또는 날인)

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2022년 5월 12일

보고자: 류 규 태 (서명 또는 날인)



확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2022 년 5 월 12 일

보고자: 정 신 아 (서명 또는 날인)

□ 감사의 선임

- 제9호 의안 : 감사선임의 건

<감사후보자가 예정되어 있는 경우>

가. 후보자의 성명・생년월일・추천인・최대주주와의 관계

후보자성명	생년월일	최대주주와의 관계	추천인
이종섭	77.08.21	해당없음	이사회
총 (1) 명			

나. 후보자의 주된직업 · 세부경력 · 해당법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	세부경력		해당법인과의 최근3년간 거래내역
		기간	내용	
이종섭	공인회계사	'19.07~ 당사	-당사 감사 -대영회계법인	없음

다. 후보자의 체납사실 여부 · 부실기업 경영진 여부 · 법령상 결격 사유 유무

후보자성명	체납사실 여부	부실기업 경영진 여부	법령상 결격 사유 유무
이종섭	부	부	없음

라. 후보자에 대한 이사회의 추천 사유

상기 이사 후보자 (이종섭)는 회계사로서, 부동산투자회사와 관련하여 풍부한 경험과 전문성을 기반으로 당사의 기업가치를 제고하는데 기여할 것으로 판단됨.

확인서

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 3-15 조 제 3 항 제 3 호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2022 년 5 월 12 일

보고자: 이 종 섭 (서명 또는 날인)

□ 이사의 보수한도 승인

- 제10호 의안 : 제6기 이사 보수 승인의 건

가. 의안 제목 : 이사의 보수 승인의 건

나. 의안의 요지 : 아래와 같이 제6기 이사의 보수를 확정하고자 함

다. 관련 규정
○「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제6호
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

□ 이사 보수
- 이사 : 이사 보수는 없는 것으로 함

○ 이사의 수・보수총액 내지 최고 한도액

(당 기)

이사의 수 (사외이사수)	3 (-)
보수총액 또는 최고한도액	대표이사 : 0만원 (월 0만원 기타비상무이사 : 0만원 (월 0만원)

(전 기)

이사의 수 (사외이사수)	3 (-)
실제 지급된 보수총액	0
최고한도액	0

□ 감사의 보수한도 승인

- 제11호 의안: 제6기 감사 보수 승인의 건

가. 의안 제목 : 감사의 보수 승인의 건

나. 의안의 요지 : 아래와 같이 제6기 감사의 보수를 확정하고자 함

다. 관련 규정
○ 「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제6호
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

□ 감사 보수
- 감사: 총 180만원 (매월 30만원)

○ 감사의 수·보수총액 내지 최고 한도액

(당 기)

감사의 수	1
보수총액 또는 최고한도액	180만원 (월 30만원)

(전 기)

감사의 수	1
실제 지급된 보수총액	180만원 (월 30만원)
최고한도액	180만원 (월 30만원)

※ 기타 참고사항
- 퇴직금은 없는 것으로 함

IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

가. 제출 개요

제출(예정)일	사업보고서 등 통지 등 방식
2022년 05월 19일	1주전 회사 홈페이지 게재

나. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

(1) 향후 사업보고서는 오기 등이 있는 경우 수정될 수 있으며, 수정된 사업보고서는 DART에 업데이트 될 예정입니다.
(2) 주주총회 이후 변경된 사항에 관하여는 「DART-정기공시」에 제출된 사업보고서를 활용할 예정입니다.
(3) 사업보고서는 주주총회1주전까지 전자공시스템(http://dart.fss.or.kr) 및 당사 홈페이지(http://www.igisvaluereit.com)에 게재될 예정입니다.
(4) 감사보고서는 2022년 04월 21일 전자공시스템(http://dart.fss.or.kr)에 게재된 자료를 참고하시기 바랍니다.

※ 참고사항

해당사항없음