

목 차

의결권 대리행사 권유 참고서류	1
<의결권 대리행사 권유 요약>	2
I. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항	3
1. 권유자에 관한 사항	3
2. 권유자의 대리인에 관한 사항	3
가. 주주총회 의결권행사 대리인 (의결권 수임인)	3
나. 의결권 대리행사 권유업무 대리인	3
3. 권유기간 및 피권유자의 범위	3
가. 권유기간	3
나. 피권유자의 범위	4
II. 의결권 대리행사 권유의 취지	5
1. 의결권 대리행사의 권유를 하는 취지	5
2. 의결권의 위임에 관한 사항	5
가. 전자적 방법으로 의결권을 위임하는 방법 (전자위임장)	5
나. 서면 위임장으로 의결권을 위임하는 방법	5
다. 기타 의결권 위임의 방법	6
3. 주주총회에서 의결권의 직접 행사에 관한 사항	6
가. 주주총회 일시 및 장소	6
나. 전자/서면투표 여부	6
다. 기타 주주총회에서의 의결권 행사와 관련한 사항	6
III. 주주총회 목적사항별 기재사항	8
□ 재무제표의 승인	8
□ 기타 주주총회의 목적사항	16
□ 이사의 선임	21
확인서	21
□ 감사의 선임	21
확인서	22
□ 이사의 보수한도 승인	22
□ 감사의 보수한도 승인	23

의결권 대리행사 권유 참고서류

금융위원회 / 한국거래소 귀중

2022년 05월 12일

권 유 자:	성 명 : 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 주 소 : 서울시 영등포구 여의공원로 115, 14층 전화번호 : 02-6959-3100
작 성 자:	성 명 : 김 현 웅 부서 및 직위 : 투자1팀 과장 전화번호 : 02-6959-7790

<의결권 대리행사 권유 요약>

1. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항			
가. 권유자	(주)이지스밸류플러스 위탁관리부동산투자회사	나. 회사와의 관계	본인
다. 주총 소집공고일	2022년 05월 12일	라. 주주총회일	2022년 05월 27일
마. 권유 시작일	2022년 05월 17일	바. 권유업무 위탁 여부	위탁
2. 의결권 대리행사 권유의 취지			
가. 권유취지	원활한 회의진행을 위해 필요한 의사 정족수 확보		
나. 전자위임장 여부	전자위임장 가능	(관리기관)	한국예탁결제원
(인터넷 주소)	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m		
다. 전자/서면투표 여부	둘다 가능	(전자투표 관리기관)	한국예탁결제원
(전자투표 인터넷 주소)	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m		
3. 주주총회 목적사항			
☐ 재무제표의승인			
☐ 기타주주총회의목적사항			
☐ 이사의선임			
☐ 감사의선임			
☐ 이사의보수한도승인			
☐ 감사의보수한도승인			

I. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항

1. 권유자에 관한 사항

성명 (회사명)	주식의 종류	소유주식수	소유비율	회사와의 관계	비고
(주)이지스밸류 플러스위탁관리 부동산투자회사	0	0	0	본인	-

- 권유자의 특별관계자에 관한 사항

성명 (회사명)	권유자와의 관계	주식의 종류	소유주식수	소유 비율	회사와의 관계	비고
이지스자산운용(주)	최대주주	보통주	4,467,268	14.47	최대주주	-
계		-	4,467,268	14.47	-	-

2. 권유자의 대리인에 관한 사항

가. 주주총회 의결권행사 대리인 (의결권 수임인)

성명 (회사명)	주식의 종류	소유 주식수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
원종건(이지스자산운용(주))	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
강다혜((주)국민은행)	보통주	0	사무수탁회사 직원	-	-

나. 의결권 대리행사 권유업무 대리인

성명 (회사명)	구분	주식의 종류	주식 소유수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
원종건(이지스자산운용(주))	개인	보통주	-	자산관리회사 직원	-	-
강다혜((주)국민은행)	개인	보통주	-	사무수탁회사 직원	-	-

3. 권유기간 및 피권유자의 범위

가. 권유기간

주주총회 소집공고일	권유 시작일	권유 종료일	주주총회일
2022년 05월 12일	2022년 05월 17일	2022년 05월 26일	2022년 05월 27일

나. 피권유자의 범위

제5기 정기주주총회를 위한 주주명부 기준일(2022년 2월 28일) 현재 주주명부에 기재되어 있는 전체 주주

II. 의결권 대리행사 권유의 취지

1. 의결권 대리행사의 권유를 하는 취지

원활한 회의진행을 위해 필요한 의사 정족수 확보

2. 의결권의 위임에 관한 사항

가. 전자적 방법으로 의결권을 위임하는 방법 (전자위임장)

전자위임장 수여 가능 여부	전자위임장 가능
전자위임장 수여기간	2022년 05월 17일 9시 ~ 2022년 05월 26일 17시
전자위임장 관리기관	한국예탁결제원
전자위임장 수여 인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능 수정동의안의 경우 기권으로 처리

나. 서면 위임장으로 의결권을 위임하는 방법

□ 권유자 등이 위임장 용지를 교부하는 방법

피권유자에게 직접 교부	X
우편 또는 모사전송(FAX)	X
인터넷 홈페이지 등에 위임장 용지를 게시	O
전자우편으로 위임장 용지 송부	O
주주총회 소집 통지와 함께 송부 (발행인에 한함)	X

- 위임장용지 교부 인터넷 홈페이지

홈페이지 명칭	인터넷 주소	비고
이지스밸류플러스리츠	http://www.igisvaluereit.com	-

- 전자우편 전송에 대한 피권유자의 의사표시 확보 여부 및 확보 계획

전화 등 사전 연락을 통해 피권유자가 동의한 경우 전자우편으로 위임장 용지를 전송할 예정입니다.

□ 피권유자가 위임장을 수여하는 방법

피권유자가 대리인에게 직접 또는 우편접수

<위임장 접수처>

- 주소 : 서울시 영등포구 의사당대로141, KB국민은행 신관4층 강다혜 (우: 07332)
- 전화번호 : 02-2073-5899

다. 기타 의결권 위임의 방법

해당사항 없음.

3. 주주총회에서 의결권의 직접 행사에 관한 사항

가. 주주총회 일시 및 장소

일 시	2022년 05월 27일 오전 10시
장 소	서울특별시 영등포구 여의대로 24, 2층 루비 회의실 (여의도동, 전경련회관 컨퍼런스센터)

나. 전자/서면투표 여부

□ 전자투표에 관한 사항

전자투표 가능 여부	전자투표 가능
전자투표 기간	2022년 5월 17일 9시 ~ 2022년 5월 26일 17시
전자투표 관리기관	한국예탁결제원
인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능(단, 마지막 날은 17시까지)

□ 서면투표에 관한 사항

서면투표 가능 여부	서면투표 가능
서면투표 기간	서면의결권 수취일부터 주주총회 전일까지(우편도착기준)
서면투표 방법	우편발송 및 직접 제출
기타 추가 안내사항 등	서울특별시 영등포구 의사당대로 141, KB국민은행 4층 펀드서비스부 강다혜 (우 : 07332)

다. 기타 주주총회에서의 의결권 행사와 관련한 사항

- 주차 공간이 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 착용

하여야 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.
- 회사는 금번 정기주주총회와 관련하여, 별도의 기념품 등을 제공하지 않습니다.

III. 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 이지스벨류플러스위탁관리부동산투자회사와 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)		-	
과생상품평가손익		(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
과생상품평가손익	-	-	-	(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 자본거 래 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

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	
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
VII.기타포괄손익			-		-
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	주식	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 이익 배당 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	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

- 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 사항임

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 투자·운용에 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(W183,900,000,000)

2) 이지스일반사모부동산투자신탁248호 수익증권 양수도계약

(1) 양도인: 삼성증권 주식회사

(2) 매매목적물: 이지스일반사모부동산투자신탁248호의 제1종 수익증권 100% 지분

(3) 양수도대금: 금 이백일십이억원(W21,200,000,000)

☐ 상기 계약의 세부 사항에 대한 확정 및 조건의 변경 등에 대한 결정은 이사회에 위임하고 자 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 사항임

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

후보자 성명	생년월일	사외이사 후보자여부	감사위원회의 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 · 당해법인과의 최근3년간 거래내역

후보자성명	주된직업	세부경력		당해법인과의 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 직무수행계획(사외이사 선임의 경우에 한함)

-

라. 후보자에 대한 이사회 추천 사유

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

확인서

□ 감사의 선임

- 제9호 의안 : 감사선임의 건

<권유시 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 · 당해법인과의 최근3년간 거래내역

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

다. 후보자에 대한 이사회 추천 사유

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

확인서

□ 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