

목 차

반기보고서	1
【대표이사 등의 확인】	2
I. 회사의 개요	3
1. 회사의 개요	3
2. 회사의 연혁	4
3. 자본금 변동사항	8
4. 주식의 총수 등	8
5. 정관에 관한 사항	9
II. 사업의 내용	10
1. 사업의 개요	10
2. 주요 제품 및 서비스	19
3. 원재료 및 생산설비	19
4. 매출 및 수주상황	19
5. 위험관리 및 파생거래	19
6. 주요계약 및 연구개발활동	21
7. 기타 참고사항	21
III. 재무에 관한 사항	22
1. 요약재무정보	22
2. 연결재무제표	23
3. 연결재무제표 주식	26
4. 재무제표	52
5. 재무제표 주식	55
6. 배당에 관한 사항	75
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항	76
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적	76
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적	78
8. 기타 재무에 관한 사항	79
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	83
V. 회계감사인의 감사의견 등	84
1. 외부감사에 관한 사항	84
2. 내부통제에 관한 사항	84
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	85
1. 이사회에 관한 사항	85
2. 감사제도에 관한 사항	87
3. 주주총회 등에 관한 사항	88
VII. 주주에 관한 사항	91
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	94
1. 임원 및 직원 등의 현황	94
2. 임원의 보수 등	95
IX. 계열회사 등에 관한 사항	98
X. 대주주 등과의 거래내용	99
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	100
1. 공시내용 진행 및 변경사항	100
2. 우발부채 등에 관한 사항	100
3. 제재 등과 관련된 사항	100

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항	100
XII. 상세표	102
1. 연결대상 종속회사 현황(상세)	102
2. 계열회사 현황(상세)	102
3. 타법인출자 현황(상세)	102
【 전문가의 확인 】	103
1. 전문가의 확인	103
2. 전문가와의 이해관계	103

반기보고서

(제 7기)

사업연도 2022년 09월 01일 부터
 2022년 11월 30일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2023년 01월 13 일

제출대상법인 유형 :

주권상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회 사 명 :

(주) 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 :

도 병 운

본 점 소 재 지 :

서울시 영등포구 여의공원로 115, 14층

(전 화) 02-6959-3100

(홈페이지) <http://www.igisvaluereit.com>

작 성 책 임 자 :

(직 책) 과장 (성 명) 김현웅

(전 화) 02-6959-7790

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인.서명

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용인 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2023. 01. 13

㈜이지스벨류플러스위탁관리부동산투자회사

대표이사 도 병 운

신고업무담당이사 일반사무수탁회사

㈜국민은행

팀장 신 수 동

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

1. 연결대상 종속회사 개황

1-1 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	3	-	-	3	1
합계	3	-	-	3	1

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

* 당반기 중에 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 청산이 완료되었으며, 청산일까지 손익을 반영하였습니다.

1-2. 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

2. 회사의 법적, 상업적 명칭

당사의 명칭은 '주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사'라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'IGIS Value Plus REIT Co., Ltd' 라고 표기합니다.

3. 설립일자 및 존속기간

당사는 2019년 7월 16일에 설립되었으며, 당사의 존속기간은 설립일로부터 40년 입니다.

4. 본사의 주소, 전화번호

- 주소 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 전화번호 : 02-6959-3100
- 홈페이지 : <http://www.igisvaluereit.com>

5. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

- 자산을 부동산 또는 부동산 관련 증권에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 부동산투자회사법에 따라 설립되었습니다.

6. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부	해당
벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부	미해당

- 회사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당됩니다.

7. 주요사업의 내용

7-1. 지배회사의 주요사업

회사는 부동산투자, 취득, 매매업을 주요 사업으로 하고 있습니다.
기타의 자세한 내용은 동 보고서의 'II. 사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

7-2. 종속회사의 주요 사업

종속회사명	사업의 내용
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대

* 당반기 중에 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 청산 완료

8. 회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)여부	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
상장	2020년 07월 16일	-	-

2. 회사의 연혁

1. 회사의 연혁

시 기	내 용
2019.07.16	회사 발기설립(자기자본 15억원)
	자산관리계약체결 (이지스자산운용(주))
	자산보관계약체결 ((주)우리은행)
	일반사무위탁계약체결 ((주)국민은행)
2019.07.18	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2019.09.11	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
2019.09.18	대표주관계약체결 (삼성증권(주))

2019.09.25	명의개서대리계약체결(한국예탁결제원)
2019.09.30	총액인수계약체결(삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주))
2020.04.28	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가
2020.05.18	총액인수계약체결(삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주))
2020.06.20	유상증자(일반공모) (보통주식 23,700,000 주, 증자 후 자본금 24,000,000,000 원)
2020.06.22	부동산 관련 증권(이지스97호(태평로빌딩)) 취득
2020.07.16	유가증권시장(KOSPI) 상장
2021.03.25	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가
2021.04.26	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 100% 매입
2021.07.08	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 22억원 추가 매입 (지분율 100%)
2021.09.16	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 35억원 추가 출자 (지분율 100%)
2021.11.18	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 3억원 취득(지분율 100%)
2021.11.24	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 100억원 추가 출자 (지분율 100%)
2021.11.25	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 부동산관련 유가증권 매입 (코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호)
2021.11.30	유상증자(제3자배정) (보통주식 6,872,852 주, 증자 후 자본금 30,872,852,000 원)
2021.11.30	(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 유상증자 주금납입 (150억원)
2021.12.17	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 158억원 추가 출자 (지분율 100%)
2021.12.29	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 부동산관련 유가증권 매입 (CBRE Caledon Valhalla Investments I-A, LP)
2022.01.27	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 30억원 추가 출자 (지분율 100%)
2022.06.11	유상증자(제3자배정) (보통주식 5,872,483 주, 증자 후 자본금 36,745,335,000 원)
2022.06.17	이지스248호(이수화학 반포사옥) 수익증권 212억원 취득 완료
2022.11.29	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 청산 완료

2. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지 주소
서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩14층) 이지스자산운용(주) 內

3. 경영진의 중요한 변동

– 공시서류작성기준일 현재, 당사의 이사회는 대표이사 1인(도병운), 기타비상무이사 2인(류규태, 정신아), 총 3인의 이사로 구성되어 있습니다.

일자	직책	성명	비고
2019년 7월 16일	대표이사	도병운(*1)	회사설립
2019년 7월 16일	기타비상무이사	류규태(*2)	
2019년 7월 16일	기타비상무이사	정신아(*2)	
2019년 7월 16일	감사	이종섭(*3)	

(*1) 2022년 5월 27일 정기주주총회에서 사내이사로 선임(중임) 후

2022년 6월 23일 이사회에서 대표이사로 선임(중임)하였습니다

(*2) 2022년 5월 27일 정기주주총회에서 기타비상무이사로 선임(중임)하였습니다

(*3) 2022년 5월 27일 정기주주총회에서 감사로 선임(중임)하였습니다

4. 최대주주의 변동

– 공시서류작성기준일 현재 최대주주는 (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사이며, 보통주식 5,033,557주를 보유하고 있습니다.

주주명부 변동일	최대주주명	소유주식수	지분율
2021년 05월 31일	미래에셋증권(신탁) 외	1,515,790주	6.32%
2021년 11월 30일	이지스자산운용(주)	4,502,549주	14.58%
2022년 06월 11일	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	5,033,557주	13.70%

* 지분율은 그당시 총발행주식수로 계산된 지분율입니다.

※ 2022년 11월 30일 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였습니다

* 자세한 사항은 동 사업보고서의 "VII. 주주에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

5. 상호의 변동

– 해당사항 없음.

6. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나, 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

– 해당사항 없음.

7. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

– 해당사항 없음.

8. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

– 회사는 2020년 5월 18일 이사회의 유상증자 결의를 근거로, 동년 6월 19일을 주금납입일

로 하여 보통주식 23,700,000주를 액면가 1,000원 / 발행가 5,000원에 신주 발행 하였습니다.

- 회사는 동 유상증자 자금을 재원으로, 서울시 중구 소재한 "태평로빌딩"을 소유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁97호(이하 "이지스97호")의 지분 99.9%를 2020년 6월 22일 매입 완료하였습니다.

- 회사는 부동산투자회사법 제20조에 따른 주식의 상장 의무를 충족하기 위하여, 2020년 6월 30일 한국거래소에 주권신규상장신청서를 제출하였으며, 동년 7월 16일 유가증권시장에 상장되었습니다.

- 회사는 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 주식을 2021년 4월 26일 100% 인수하고, 2021년 7월 8일, 2021년 9월 16일 및 2022년 1월 27일 유상증자에 참여하여 현재 지분 100%를 보유하고 있습니다. 회사는 해당 자산에 대한 투자를 철회하여 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 2022년 8월 1일 부동산 매매계약을 해제하였고, 매도인으로부터 투자 원금에 더하여 매매계약 해제에 따른 합의금과 반환 받을 금액에 대한 이자를 수령하기로 하여, 2022년 8월 8일에 금 100,000,000원, 2022년 9월 28일에 금 11,123,451,878원을 수령하였습니다. 상세한 내역은 아래와 같습니다.

(1) 계약금, 중도금: 8,000,000,000원

(2) 건물분 부가세: 585,600,000원

(3) 해제합의금: 2,222,000,000원

(4) 이자(지연이자포함): 415,851,878원

(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 2022년 10월 14일 임시주주총회 결의에 따라 해산하여 당반기말 현재 청산이 종결되었으며, 상기 합의금 및 이자 상당액 등을 포함한 약 23.8억원의 이익이 당반기에 계상되었습니다.

- 회사는 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 주식을 2021년 11월 18일 100% 인수하고, 2021년 11월 24일 및 2021년 12월 17일 유상증자에 참여하여 현재 지분 100%를 보유하고 있습니다. (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사는 11월 25일 경기도 분당구 야탑동 소재 분당 Hostway IDC에 투자하는 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제 127호(이하 '코람코127호펀드') 지분 60%를 99억원에 취득하였고, 12월 24일 북미 소재 데이터센터 포트폴리오(이하 '북미DC포트폴리오')에 투자하는 CBRE Caledon Valhalla Investments I-A, LP 에 138억원을 투자하였습니다.

- 회사는 2021년 11월 30일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 유상증자에 참여하여 150억원을 출자하였으며 현재 지분 약 97%를 보유하고 있습니다. (주)카이트20호위탁관리부동산투자회사는 경기도 이천시 초지리 소재 상온물류센터(이하 '이천YM물류센터')에 투자하는 부동산투자회사입니다.

- 회사는 2021년 11월 19일 이사회 유상증자 결의를 근거로, 동년 11월 29일을 주금납입일로 하여 보통주식 6,872,852주를 액면가 1,000원 / 발행가 5,820원에 신주 발행 하였습니다. 해당 유상증자로 발행된 신주는 신주상장일로부터 1년간 보호예수 대상입니다. (작성기준일 이후인 2022년 12월 14일 보호예수가 종료되었습니다.)

- 회사는 2022년 5월 30일 이사회 유상증자 결의를 근거로, 동년 6월 10일을 주금납입일

로 하여 보통주식 5,872,483주를 액면가 1,000원 / 발행가 5,960원에 신주 발행 하였습니다.
 . 해당 유상증자로 발행된 신주는 신주상장일로부터 1년간 보호예수 대상입니다.

- 회사는 동 자금으로 이시스일반사모부동산투자신탁248호 제1종 수익증권에 212억원을 투자하였으며(제1종 기준 지분율 100%, 보통주 성격의 제2종 수익증권 포함시 80.3%), 이시스일반사모부동산투자신탁248호는 서울시 서초구 사평대로 84 소재 '이수화학 반포사옥'을 보유하고 있습니다.

3. 자본금 변동사항

1. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	당반기말	6기 (2022.08월말)	5기 (2022.02월말)
보통주	발행주식총수	36,745,335	36,745,335	30,872,852
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 주)

구 분		주식의 종류		비고
		보통주	합계	
Ⅰ. 발행할 주식의 총수		1,000,000,000	1,000,000,000	-
Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수		36,745,335	36,745,335	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-
	1. 감자	-	-	-

	2. 이익소각	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-
	4. 기타	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)		36,745,335	36,745,335	-
V. 자기주식수		-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)		36,745,335	36,745,335	-

5. 정관에 관한 사항

정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2019년 09월 25일	2019년 제3차 임시주주총회	제11조 - 주권의종류	전자증권 도입에 따른 정관 변경
2019년 09월 25일	2019년 제3차 임시주주총회	제15조 - 명의개서대리인	전자증권 도입에 따른 정관 변경
2019년 09월 25일	2019년 제3차 임시주주총회	제15조의2(삭제) - 주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등의 신고	전자증권 도입에 따른 정관 변경
2019년 09월 25일	2019년 제3차 임시주주총회	제46조의2(신설) - 사채 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리의 전자증권	전자증권 도입에 따른 정관 변경
2019년 09월 25일	2019년 제3차 임시주주총회	제46조의3(신설) - 사채발행에 관한 준용규정	전자증권 도입에 따른 정관 변경
2020년 01월 28일	2020년 제1차 임시주주총회	제49조 - 사업연도	사업연도 변경
2020년 01월 28일	2020년 제1차 임시주주총회	제50조 - 재무제표 등의 승인 및 공고	연결재무제표 추가
2020년 01월 28일	2020년 제1차 임시주주총회	제53조 - 이익의 배당	배당한도 변경

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

(1) 리츠 시장 현황

'22년 11월 말 기준, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사는 CR리츠 14개, 위탁관리리츠 332개, 자기관리리츠 4개로 총 350개 리츠가 설립 및 운용되고 있습니다. 이 중에서 유가증권시장에 상장된 상장리츠는 총 21개입니다. 영업중인 전체 리츠의 총 자산은 87.04 조원으로, 전년 동월('21년 11월말) 기준 72.1조원 대비 약 21% 증가하였으며, 2019년 이래 매년 10조원 이상의 성장세를 보이고 있습니다.

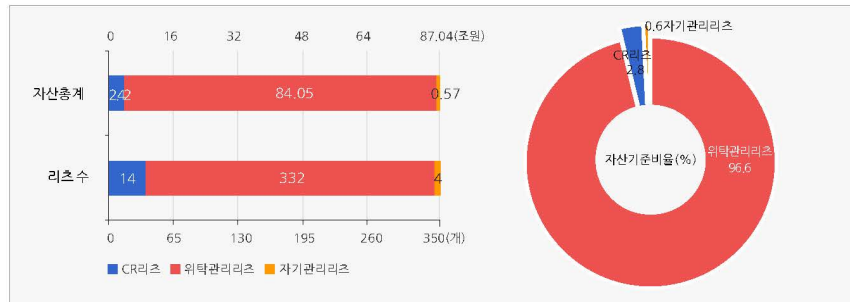
리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계

[기준일 : 2022-11-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.42	2.8
위탁관리리츠	332	84.05	96.6
자기관리리츠	4	0.57	0.6
계	350	87.04	100.0
(상장리츠)	(21)	(13.3)	(15.3)

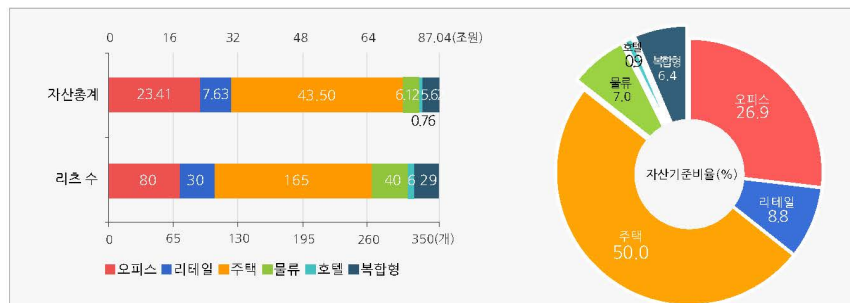
* 기준일 현재 '22년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 15개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 20개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-11-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준비율(%)
오피스	80	23.41	26.9
리테일	30	7.63	8.8
주택	165	43.50	50.0
물류	40	6.12	7.0
호텔	6	0.76	0.9
복합형	29	5.62	6.4
계	350	87.04	100.0%



리츠 규모별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2022-11-30]

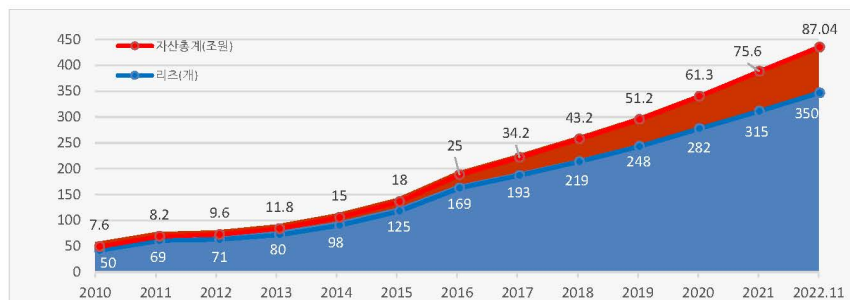
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	31	0.03	0.03
100억원이상~500억원미만	41	1.31	1.51
500억원이상~1,000억원미만	58	4.15	4.77
1,000억원이상~2,000억원미만	78	11.36	13.05
2,000억원이상~3,000억원미만	48	11.70	13.44
3,000억원이상	94	58.49	67.20
계	350	87.04	100.0



리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2022-11-30]

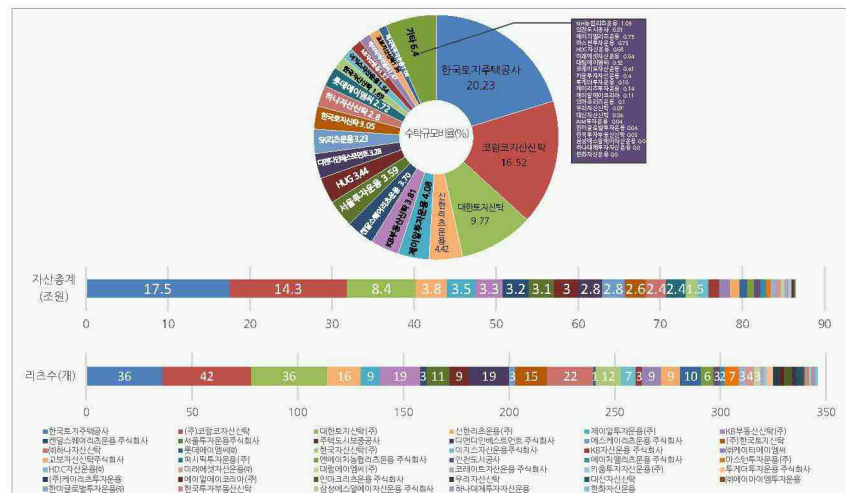
연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년 11월	350	87.04



자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2022-11-30]

자산관리회사	수탁규모(조원)	운용리츠(수)	수탁규모 비율(%)
한국토지주택공사	17.5	36	20.23
㈜교광코자산신탁	14.3	42	16.52
대한토지신탁(주)	8.4	36	9.77
신한리츠운용(주)	3.8	16	4.42
제이알투자운용(주)	3.5	9	4.08
KB부동산신탁(주)	3.3	19	3.81
켄달스퀘어리츠운용 주식회사	3.2	3	3.70
서울투자운용주식회사	3.1	11	3.59
주택도시보증공사	3.0	9	3.44
디맨디인베스트먼트 주식회사	2.8	19	3.28
에스케이리츠운용 주식회사	2.8	3	3.23
㈜한국토지신탁	2.6	15	3.05
㈜하나자산신탁	2.4	22	2.80
롯데에이엠씨(주)	2.4	1	2.72
한국자산신탁(주)	1.5	12	1.69
이지스자산운용주식회사	1.3	7	1.54
KB자산운용 주식회사	1.3	3	1.52
㈜케이티에이엠씨	1.3	9	1.47
교보자산신탁주식회사	1.2	9	1.36
퍼시픽투자운용(주)	0.9	10	1.06
엔에이치농협리츠운용 주식회사	0.9	6	1.05
인천도시공사	0.7	3	0.81
에이치엘리츠운용 주식회사	0.7	2	0.75
마스틴투자운용(주)	0.6	7	0.73
HDC자산운용(주)	0.6	3	0.68
미래에셋자산운용(주)	0.6	4	0.64
대림에이엠씨(주)	0.5	3	0.52
크레이트자산운용 주식회사	0.4	2	0.41
키움투자자산운용(주)	0.3	1	0.4
투게더투자운용 주식회사	0.1	3	0.16
(주)케이리츠투자운용	0.1	3	0.14
에이알에이코리아(주)	0.09	2	0.11
인마크리츠운용 주식회사	0.09	4	0.10
우리자산신탁	0.06	2	0.07
대신자산신탁	0.04	3	0.04
㈜에이아이엠투자운용	0.03	1	0.04
한미글로벌투자운용(주)	0.03	1	0.04
한국투자부동산신탁	0.03	1	0.03
삼성에스알에이자산운용 주식회사	0.0	1	0
하나대계투자자산운용	0.0	2	0
한화자산운용	0.0	1	0
계	86.47	346	100.0



출처: 리츠정보시스템

(2) 오피스 시장

'22년 3분기 국내 상업용 부동산 시장의 총 거래규모는 21.5조원이며, 오피스 및 리테일 섹

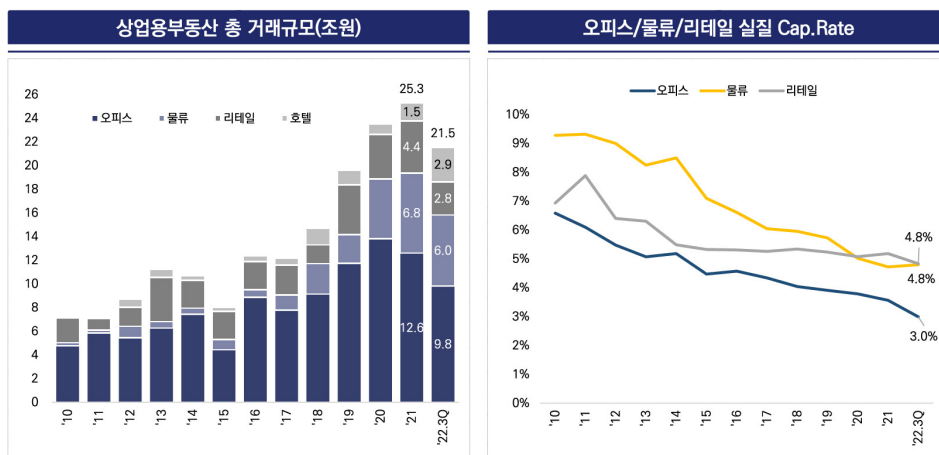
터의 거래규모는 전년 동기 대비 각 1조원 규모의 상승세를 보였습니다. 반면 물류 섹터의 경우 약 1.6조원, 호텔 섹터의 경우 약 1.7조원 규모의 거래규모 상승이 있었습니다. 각 자산 섹터별 실질 Cap.rate의 경우 기대가치 상승 둔화로 인해 보험권에 머물러 있는 것으로 조사됩니다. '22년 2분기 섹터별 실질 Cap.Rate은 물류 4.7%, 리테일 4.2%, 오피스 2.8%로 조사된 바 있고, '22년 3분기의 경우 이와 비슷한 수준인 물류 4.8%, 리테일 4.8%, 오피스 3.0%로 조사되었습니다.

1. Market Fundamental

Investment

[투자] '22.3Q 기준 총 거래규모 약 21.5조원, 전년동기 대비 물류/호텔 섹터 증가

- '22.3Q기준 오피스, 리테일 섹터의 거래규모는 전년 동기 대비 각 약 1조원, 0.9조원 감소, 반면 물류/호텔은 각 약 1.6조원, 1.7조원 증가
- 각 자산 섹터별 Cap.Rate의 경우 기대가치 상승 둔화로 오피스/물류 상승전환, 리테일 보합 전망



출처: 이지스 미래전략센터

11

이지스자산운용
IGIS Asset Management

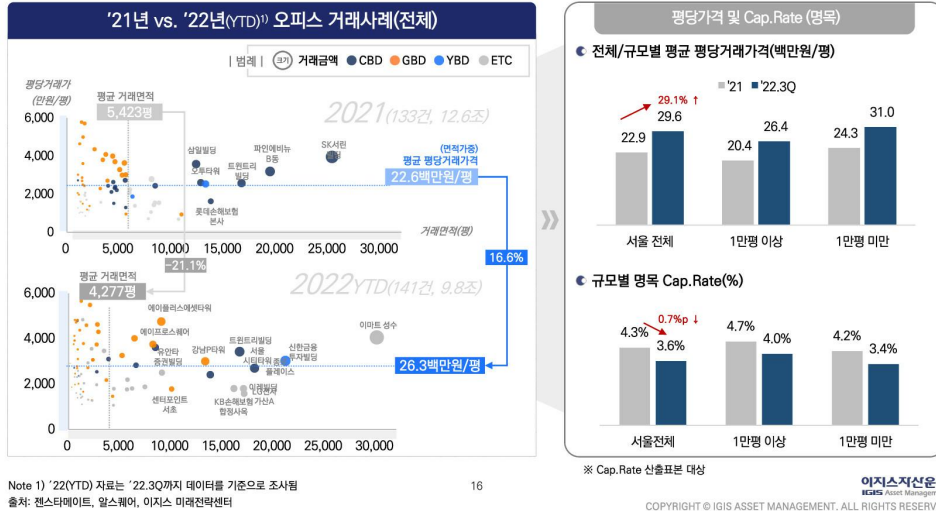
COPYRIGHT © IGIS ASSET MANAGEMENT. ALL RIGHTS RESERVED.

'22년 3분기 서울 오피스 시장의 거래면적은 21.1% 감소하며 4.3천평 수준을 기록하였습니다. '22년 2분기와 유사한 거래흐름이 형성되어 상대적으로 자금조달이 용이한 중소형 오피스 중심의 거래가 상대적으로 활발하게 이뤄졌습니다. '22년 3분기 서울 오피스 거래가격의 경우 '21년 대비 21.9% 상승하며 명목 Cap.Rate 0.7%p가 축소되는 현상을 보였습니다. 2022년 주요 대규모 거래 사례로는, 성수 이마트 사옥(1조 1,200억원), 신한금융투자타워(6,395억원)을 비롯하여 당사가 2022년 12월 9일자로 편입한 두번째 프라임 오피스 자산인 트윈트리타워(5,569억원)가 있습니다.

[거래시황] '22년 중/소형 위주 거래로 평균거래면적 축소/거래가 상승, Cap. 하락

- '22.3Q 기준 서울 전체 평균 거래면적은 약 21.1% 감소하며 4.3천평 수준, 상대적으로 자금조달이 용이한 중/소형 오피스 위주 거래시장 형성
- '21년 대비 평균 거래가격 29.1% 상승하며 명목 Cap.Rate 0.7%p 축소, 향후 가격둔화/비용증가 등 투자환경 조건악화로 거래규모 축소 전망

※ 주요대규모거래: ① 성수이마트 사옥(1조 1,200억원), ② 신한금융투자타워(6,395억원), ③ 트윈트리빌딩(5,720억원)



Note 1) '22(YTD) 자료는 '22.3Q까지 데이터를 기준으로 조사됨
출처: 첼스타메이트, 알스퀘어, 이시스 미래전략센터

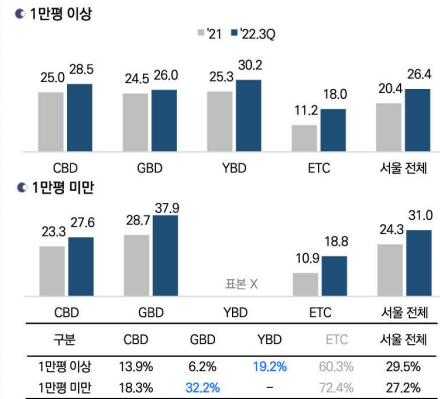
16

'22년 3분기 서울 오피스 시장의 전 권역에서 거래가격 상승이 나타나면서, Cap.Rate와 금리 간 Spread가 역대 최저치를 기록한 것으로 조사됩니다. 주요 권역 평당 거래가의 경우 1만평 이상은 YBD권역(개발목적 투자) 19.2%, 1만평 미만은 GBD권역(중소형 오피스 위주)이 32.2%로 높게 상승하였습니다. 당사의 프라임 오피스 자산인 태평로빌딩과 트윈트리타워가 속한 CBD권역의 대형 오피스 시장(1만평 이상)의 경우 거래평당가 28.5백만원을 기록하며 '21년말 25.0백만원 대비 약 14% 상승세를 보였습니다.

[거래시장] 전 권역 거래가격 상승, Cap.Rate-금리간 Spread 역대 최저

- 주요권역 평당거래가의 경우 1만평 이상은 YBD권역(개발목적 투자) 19.2%, 1만평 미만은 GBD권역(중/소형 위주)이 32.2%로 높게 상승
- '21년 대비 '22.3Q 전 권역 오피스 매매가격 상승과 가파른 금리인상 속도로 Cap.Rate-금리간 Spread는 -54bp로 역대 가장 낮은 수준

서울 오피스 권역별 규모별 평당거래가 ('21 vs. '22(YTD))



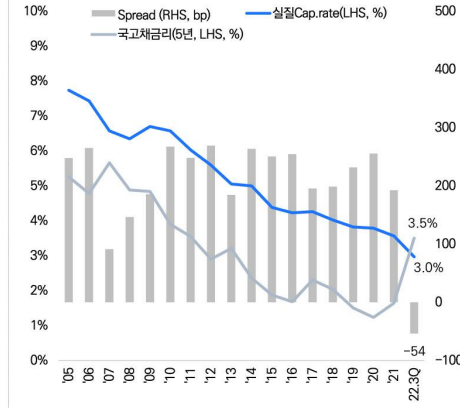
※ Cap.Rate 산출표본 대상

Note 1) '22(YTD) 자료는 '22.3Q까지 데이터를 기준으로 조사됨

출처: 이지스 미래전략센터

17

서울 오피스 Cap.rate (실질)



이지스자산운용

IGIS Asset Management

COPYRIGHT © IGIS ASSET MANAGEMENT. ALL RIGHTS RESERVED.

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 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 『상법』상의 주식회사입니다.

- 당사는 2020년 6월 20일 유상증자를 통하여 조달한 자금으로 2020년 6월 22일 최초 투자 대상인 이지스97호일반사모부동산투자신탁의 종류C2(제3종) 수익증권(총 발행 수익증권의 약 99.9%)에 투자하였습니다. 당사는 최초 투자 이후, 수익증권 담보대출 및 2021년 11월 30일 1차 유상증자, 2022년 6월 11일 2차 유상증자를 통해 모집한 자금으로 신규투자를 진행하였고 현재 보유자산의 목록은 아래와 같습니다.

(단위: 억원)

보유 자산명	투자금액	보유자산의 기초자산 명
이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권	1,132	태평로빌딩
㈜이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분증권	261	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호 수익증권(분당 IDC) (99억원)
		CBRE Caledon Valhalla Investment I-A LP 지분증권

		(138억원)
카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 주식회사 지분증권	150	이천YM물류센터
이지스일반사모부동산투자신탁248호 수익증권	212	이수화학 반포사옥
합계	1,845	

- 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
용량	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 퀘벡 등
IT용량	187 MW
용도	데이터센터

4) 이천 YM물류센터

구분	이천YM물류센터
위치	경기도 이천시 대월면 초지리 273-1 외
대지면적/연면적	19,074㎡ / 28,707.9㎡
건물규모	지하 1층 / 지상 3층
용도	창고시설

준공일	2021년 10월 19일
-----	---------------

5) 이수화학 반포사옥

구분	이수화학 반포사옥
위치	서울특별시 서초구 사평대로 84
대지면적/연면적	2,155㎡ / 12,184.12㎡
건물규모	지하 4층 / 지상 8층
용도	업무시설
준공일	1993년 7월 29일

(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

- 당사는 2022년 12월 9일 아래 신규 투자 자산에 대한 투자를 완료하였습니다.

(단위: 억원)

신규투자 자산명	투자 예정 금액	선순위 대출금리	신규투자 자산의 기초자산 명
이지스일반사모부동산투자신탁 25호	1,839	고정 2.8%, 변동 CD+80bps	트윈트리타워

- 신규투자 자산의 기초자산 개요는 아래와 같습니다.

[이지스25호 (트윈트리타워)]

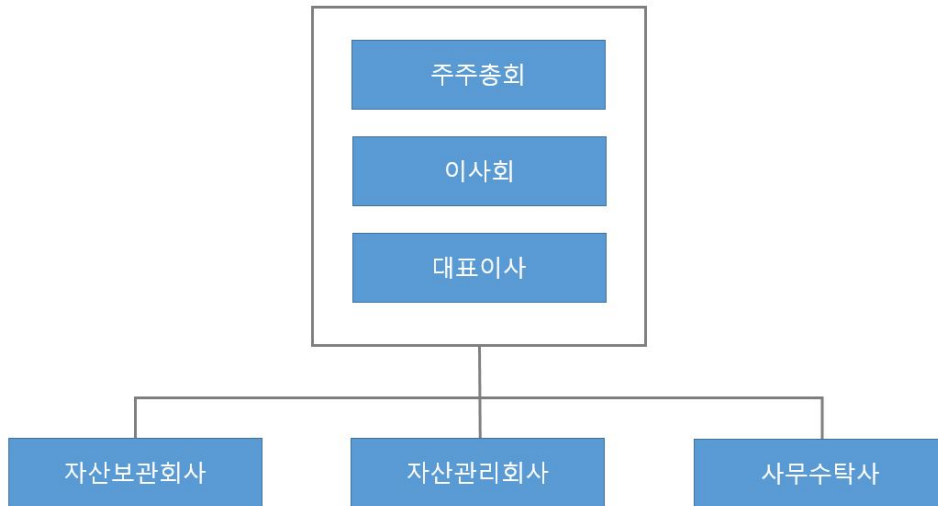
(단위: 억원)

자산명	소재지	매입면적(㎡)		순매입가 (감정가 대비)	감정평가액
		토지	건물		
트윈트리타워	서울시 종로구 중학동 14	4,392	55,202	5,569 (90.6%)	6,144

※ 감정평가기관: 경일감정평가법인 (기준시점: '22. 11말)

(5) 조직도

[조직도]



2. 주요 제품 및 서비스

- 당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

3. 원재료 및 생산설비

- 당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

4. 매출 및 수주상황

- 당사의 영업수익은 배당수익 및 기타수익(공정가치평가)로 발생하는 수익입니다.

5. 위험관리 및 파생거래

(1) 재무위험관리요소

연결회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 연결회사의 전반적인 위험관리는 연결회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화 하는데 중점을 두고 있습니다.

1) 이자율위험

연결회사는 고정이자율과 변동이자율로 자금을 차입하고 있으며, 이로 인하여 이자율위험에 노출되어 있습니다. 연결회사는 이자율위험을 관리하기 위하여 고정금리부차입금과 변동금리부차입금의 적절한 균형을 유지하고 있습니다.

2) 외환위험

경영진은 연결회사 내의 회사들이 각각의 기능통화에 대한 외환위험을 관리하도록 하는 정책을 수립하고 있습니다. 일부 연결회사내의 회사들은 외환위험을 회피하기 위하여 통화선도 등의 파생상품을 활용하고 있습니다.

당기말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 외화에 대한 원화의 환율 10% 변동시 연결회사의 세후 당기순이익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	세후 당기순이익에 대한 영향
상승시	1,518,927
하락시	(1,518,927)

3) 신용위험

연결회사는 거래상대방이 지급기일이 된 다음의 금액을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

- 상각후원가로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름

- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권입니다. 연결회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고있지 않습니다.

4) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다.

(2) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 연결회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다. 이와 관련하여, 자세한 사항은 동 공시서류의 'Ⅲ.재무에관한 사항' 중 '3. 연결재무제표 주석'을 참

조하여 주시기 바랍니다.

6. 주요계약 및 연구개발활동

– 당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

– 해당사항 없음.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

1-1. 연결재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 7(당)반기말	제 6(전)기말	제 5(전전)기말
I. 유동자산	16,083,892,146	10,627,523,324	15,037,044,390
II. 비유동자산	307,667,531,522	318,646,792,174	254,029,295,562
자 산 총 계	323,751,423,668	329,274,315,498	269,066,339,952
I. 유동부채	745,436,329	605,507,370	17,264,438,577
II. 비유동부채	38,474,050,501	39,034,720,302	37,771,306,736
부 채 총 계	39,219,486,830	39,640,227,672	55,035,745,313
지배기업 소유주지분	284,118,259,988	289,211,665,037	213,606,854,359
I. 자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
II. 기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	93,477,989,180
III. 자본조정	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)
IV. 기타포괄손익누계액	-	-	(642,373,736)
V. 이익잉여금	98,517,947,408	101,556,062,194	59,173,613,553
비지배지분	413,676,850	422,422,789	423,740,280
자 본 총 계	284,531,936,838	289,634,087,826	214,030,594,639
구 분	제 7(당)반기말 (2022.09.01 ~ 2022.11.30)	제 6(전)기말 (2022.03.01 ~ 2022.08.31)	제 5(전전)기말 (2021.09.01 ~ 2022.02.28)
I. 영업수익	2,778,489,954	47,138,389,959	6,923,728,394
II. 영업비용	4,397,345,600	1,552,595,908	1,769,562,030
III. 영업이익	(1,618,855,646)	45,585,794,051	5,154,166,364
IV. 영업외손익	2,109,555,410	(575,255,846)	(247,776,898)
V. 법인세비용차감전이익	490,699,764	45,010,538,205	4,906,389,466
VI. 법인세비용	7,559,832		
VII. 당기순이익	483,139,932	45,010,538,205	4,906,389,466
VIII. 기타포괄손익	-	642,373,736	(642,373,736)
IX. 총포괄손익	483,139,932	45,652,911,941	4,264,015,730
X. 주당순이익 (주1)	13	1,343	181
[연결에 포함된 회사수]	3	3	3

1-2. 별도재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 7(당)반기말	제 6(전)기말	제 5(전전)기말
I. 유동자산	13,627,182,171	7,902,903,570	8,829,602,002
II. 비유동자산	269,933,396,000	277,236,392,000	216,902,464,000
자 산 총 계	283,560,578,171	277,236,392,000	225,732,066,002
I. 유동부채	148,078,690	116,734,702	13,328,228,967
II. 비유동부채	-	-	-
부 채 총 계	148,078,690	116,734,702	13,328,228,967
I. 자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
II. 기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	125,303,327,910
III. 이익잉여금	96,711,621,533	96,266,392,657	56,227,657,125
자 본 총 계	283,412,499,481	285,022,560,868	212,403,837,035
구 분	제 7(당)반기말 (2022.09.01 ~ 2022.11.30)	제 6(전)기말 (2022.03.01 ~ 2022.08.31)	제 5(전전)기말 (2021.09.01 ~ 2022.02.28)
I. 영업수익	4,075,476,697	43,313,211,464	3,596,822,594
II. 영업비용	140,938,327	523,226,824	1,452,411,854
III. 영업이익	3,934,538,370	42,789,984,640	2,144,410,740
IV. 영업외손익	40,691,163	(126,055,983)	(133,893,615)
V. 법인세비용차감전이익	3,975,229,533	42,663,928,657	2,010,517,125
VI. 법인세비용	-	-	-
VII. 당기순이익	3,975,229,533	42,663,928,657	2,010,517,125
VIII. 주당순이익	108	1,273	73

2. 연결재무제표

연결 재무상태표

제 7 기 반기말 2022.11.30 현재

제 6 기말 2022.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 7 기 반기말	제 6 기말
자산		
유동자산	16,083,892,146	10,627,523,324
현금및현금성자산	12,982,129,857	7,747,889,819
단기금융상품	2,280,000,000	2,013,536,000
기타유동채권	301,819,134	282,121,482
기타유동자산	34,629,525	49,498,872
당기법인세자산	485,313,630	534,477,151
비유동자산	307,667,531,522	318,646,792,174
비연결종속기업투자	256,977,712,542	259,528,910,010
유형자산	50,681,605,943	59,109,669,127

영업권 이외의 무형자산	8,213,037	8,213,037
자산총계	323,751,423,668	329,274,315,498
부채		
유동부채	745,436,329	605,507,370
기타유동채무	745,436,329	529,101,388
기타유동부채	0	76,405,982
비유동부채	38,474,050,501	39,034,720,302
장기차입금	36,000,000,000	36,000,000,000
기타비유동채무	1,128,933,000	1,128,933,000
기타비유동금융부채	1,345,117,501	1,905,787,302
부채총계	39,219,486,830	39,640,227,672
자본		
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	284,118,259,988	289,211,665,037
자본금	36,745,335,000	36,745,335,000
기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211
자본조정	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)
기타포괄손익누계액	0	0
이익잉여금(결손금)	98,517,947,408	101,556,062,194
비지배지분	413,676,850	422,422,789
자본총계	284,531,936,838	289,634,087,826
자본과부채총계	323,751,423,668	329,274,315,498

연결 포괄손익계산서

제 7 기 반기 2022.09.01 부터 2022.11.30 까지

제 6 기 반기 2022.03.01 부터 2022.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기		제 6 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	2,778,489,954	2,778,489,954	2,320,655,135	2,320,655,135
영업비용	4,397,345,600	4,397,345,600	983,116,653	983,116,653
영업이익(손실)	(1,618,855,646)	(1,618,855,646)	1,337,538,482	1,337,538,482
금융수익	109,337,585	109,337,585	17,762,571	17,762,571
금융비용	354,191,296	354,191,296	381,586,864	381,586,864
기타수익	2,586,122,052	2,586,122,052	43,610	43,610
기타비용	231,712,931	231,712,931	22,016,746	22,016,746
법인세비용차감전순이익(손실)	490,699,764	490,699,764	951,741,053	951,741,053
법인세비용	7,559,832	7,559,832	0	0
당기순이익				
지배기업의 소유주지분	491,885,871	491,885,871	948,746,717	948,746,717

비지배지분	(8,745,939)	(8,745,939)	2,994,336	2,994,336
기타포괄손익	0	0	(129,957,093)	(129,957,093)
당기손익으로 재분류되지 않는기타포괄손익	0	0	0	0
당기손익으로 재분류될 수 있는기타포괄손익	0	0	(129,957,093)	(129,957,093)
총 포괄손익의 귀속				
지배기업의 소유주지분	491,885,871	491,885,871	818,789,624	818,789,624
비지배지분	(8,745,939)	(8,745,939)	2,994,336	2,994,336
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	13	13	27	27

연결 자본변동표

제 7 기 반기 2022.09.01 부터 2022.11.30 까지

제 6 기 반기 2022.03.01 부터 2022.05.31 까지

(단위 : 원)

	자본							
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본						비지배자본	자본 합계
	자본금	기타불입자본	기타자본구성요소	기타포괄손익누계액	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2022.03.01 (기초자본)	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
반기순이익(손실)	0	0	0	0	948,746,717	948,746,717	2,994,336	951,741,053
파생상품평가손실	0	0	0	(129,957,093)	0	(129,957,093)	0	(129,957,093)
이익잉여금 이입	0	(2,067,480,379)		0	2,067,480,379	0	0	0
배당금지급	0	0	0	0	(4,692,673,504)	(4,692,673,504)	0	(4,692,673,504)
2022.05.31 (기말자본)	30,872,852,000	123,235,847,531	(1,100,565,368)	(772,330,829)	57,497,167,145	209,732,970,479	426,734,616	210,159,705,095
2022.09.01 (기초자본)	36,745,335,000	152,010,833,211	(1,100,565,368)	0	101,556,062,194	289,211,665,037	422,422,789	289,634,087,826
반기순이익(손실)	0	0	0	0	491,885,871	491,885,871	(8,745,939)	483,139,932
파생상품평가손실	0	0	0	0	0	0	0	0
이익잉여금 이입	0	(2,055,290,263)	0	0	2,055,290,263	0	0	0
배당금지급	0	0	0	0	(5,585,290,920)	(5,585,290,920)	0	(5,585,290,920)
2022.11.30 (기말자본)	36,745,335,000	149,955,542,948	(1,100,565,368)	0	98,517,947,408	284,118,259,988	413,676,850	284,531,936,838

연결 현금흐름표

제 7 기 반기 2022.09.01 부터 2022.11.30 까지

제 6 기 반기 2022.03.01 부터 2022.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기	제 6 기 반기
영업활동현금흐름	3,085,994,958	4,227,757,921
영업으로부터 창출된 현금흐름	2,957,690,116	4,439,285,413
이자수취(영업)	96,405,523	12,187,201
이자지급(영업)	(330,292,602)	(399,872,274)
배당금수취(영업)	314,660,988	226,473,551
법인세납부(환급)	47,530,933	(50,315,970)
투자활동현금흐름	7,733,536,000	2,000,000,000
투자활동으로 인한 현금유입	15,538,450,127	2,000,000,000
단기금융상품 처분	7,538,450,127	2,000,000,000

건설중인자산의 처분	8,000,000,000	0
투자활동으로 인한 현금유출	(7,804,914,127)	0
단기금융상품 취득	(7,804,914,127)	0
재무활동으로 인한 현금흐름	(5,585,290,920)	(3,758,400,000)
재무활동으로 인한 현금유입	0	0
재무활동으로 인한 현금유출	(5,585,290,920)	(3,758,400,000)
배당금 지급	(5,585,290,920)	0
단기차입금 상환	0	(3,758,400,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	5,234,240,038	2,469,357,921
기초현금및현금성자산	7,747,889,819	6,124,904,239
기말현금및현금성자산	12,982,129,857	8,594,262,160

3. 연결재무제표 주석

제 7 기 반기 2022년 11월 30일 현재

제 6 기 2022년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 및 그 종속회사

1. 회사의 개요

(1) 지배기업의 개요

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 7월 16일 설립되었으며, 국토교통부로부터 2019년 9월 11일 '위탁관리부동산투자회사' 영업인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 목적사업은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점은 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층에 위치하고 있습니다.

당반기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율
보통주	(주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사	5,033,557	13.70%
	기타	31,711,778	86.30%
합 계		36,745,335	100.00%

(2) 종속기업의 개요

1) 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

회사명	소재지	결산월	업종	지분율
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(주1)	서울	5월, 11월	부동산임대	100%
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	서울	5월, 11월	부동산임대	100%
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	서울	3월, 9월	부동산임대	96.8%

(주1) 당반기 중에 청산이 완료되었습니다.

2) 연결 대상 종속기업의 당반기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	매출액	당기순이익	총포괄이익
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(주1)	-	-	-	2,329,996	2,329,996
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	29,451,208	1,655,937	314,661	(3,415,870)	(3,415,870)
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사(주2)	51,831,424	37,415,471	766,825	(27,743)	(27,743)

(주1) 당반기 중에 청산이 완료되었으며, 청산일까지의 손익을 기재하였습니다.

(주2) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 재무정보는 2022년 9월 30일자 재무정보를 이용하여 연결을 하였습니다.

2. 중요한 회계정책

(1) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 중간재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택 국제회계기준 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2022년 8월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차연결재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(3) 연결회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

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

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

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

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

연결회사는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다.

분기 연결재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 법인세비용을 결정하는데 사용된 추정의 방법을 제외하고는 전기 연결재무제표 작성에 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 영업부문

연결회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 연결회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

연결회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당반기말 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객으로는 이지스일반사모부동산투자신탁97호, 이지스일반사모부동산투자신탁248호가 있습니다.

5. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

연결회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 연결회사의 전반적인 위험관리는 연결회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화 하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

1) 이자율위험

연결회사는 고정이자율과 변동이자율로 자금을 차입하고 있으며, 이로 인하여 이자율위험에 노출되어 있습니다. 연결회사는 이자율위험을 관리하기 위하여 고정금리부차입금과 변동금리부차입금의 적절한 균형을 유지하고 있습니다.

2) 외환위험

경영진은 연결회사 내의 회사들이 각각의 기능통화에 대한 외환위험을 관리하도록 하는 정책을 수립하고 있습니다. 일부 연결회사내의 회사들은 외환위험을 회피하기 위하여 통화선

도 등의 파생상품을 활용하고 있습니다.

당기말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 외화에 대한 원화의 환율 10% 변동시 연결회사의 세후 당기순이익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	세후 당기순이익에 대한 영향
상승시	1,518,927
하락시	(1,518,927)

3) 신용위험

연결회사는 거래상대방이 지급기일이 된 다음의 금액을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

- 상각후원가로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름

- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권입니다. 연결회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고있지 않습니다.

4) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다.

(2) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 연결회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다. 산업 내의 타사와 마찬가지로 연결회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

보고기간 종료일 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
-----	------	-----

차입금	36,000,000	36,000,000
차감: 현금및현금성자산 및 장/단기금융상품	15,262,130	9,761,426
순차입금	20,737,870	26,238,574
총 자본	284,531,937	289,634,088
자본조달비율	7.29%	9.06%

6. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금	12,982,130	7,747,890

(주) 상기 금융상품 중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

7. 단기금융상품

당반기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
정기예금	국민은행	2,280,000	2,013,536

8. 기타유동채권

당반기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수금	284,241	277,475
미수수익	17,578	4,646
합계	301,819	282,121

9. 기타유동자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급금	18,895	-
선급비용	15,735	41,055
부가세대급금	-	8,444
합 계	34,630	49,499

10. 당기법인세자산

당반기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수법인세환급액	485,314	534,477

11. 비연결종속기업투자

(1) 연결회사는 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 따른 투자기업의 정의를 충족하여, 당반기말 현재 연결회사가 지배력을 보유하고 있는 종속기업을 연결하지 않고 종속기업에 대한 투자자산을 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 측정하여 당기 손익에 반영하였습니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 비연결종속기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	202,140,108	-	-	1,332,364	203,472,472
이지스일반사모부동산투자신탁248호	대한민국	80.3%	21,200 백만좌	24,996,284	-	-	364,640	25,360,924
코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호	대한민국	60.0%	9,900 백만좌	13,034,043	-	-	(78,999)	12,955,044
CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP	캐나다	98.94%	-	19,358,475	-	-	(4,169,202)	15,189,273
합 계				259,655,534	-	-	(2,551,197)	256,977,713

(주1) 각 비연결종속기업투자의 취득원가(투자원금)는 아래와 같습니다.

- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 1,132억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원
- 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호: 99억원
- CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP: 138억원

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호(*)	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	166,802,464	-	-	1,319,912	168,122,376
코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호	대한민국	60.0%	9,900 백만좌	13,112,751	-	-	(109,494)	13,003,257
CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP	캐나다	98.94%	-	14,595,070	-	-	-	14,595,070
합 계				194,510,285	-	-	1,210,418	195,720,703

(주1) 전반기말 기준 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 113,200백만좌는 삼성증권(주)와 체결한 450억원의 차입한도 약정에 따른 담보로 제공되어 있었으며, 차입금이 상환 완료됨에 따라 당반기말 기준 담보가 해제되었습니다.

12. 유형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 회사의 유형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말			전기말		
	취득금액	상각누계액	장부금액	취득금액	상각누계액	장부금액
토지	11,237,316	-	11,237,316	11,237,316	-	11,237,316
건물	40,112,838	(668,548)	39,444,290	40,112,838	(467,984)	39,644,854
건설중인자산	-	-	-	8,227,499	-	8,227,499
합 계	51,350,154	(668,548)	50,681,606	59,577,653	(467,984)	59,109,669

(2) 당반기 및 전반기 중 유형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	대 체	기 말
토지	11,237,316	-	-	-	-	11,237,316
건물	39,644,854	-	-	(200,564)	-	39,444,290
건설중인자산	8,227,499	-	(8,227,499)	-	-	-
합계	59,109,669	-	(8,227,499)	(200,564)	-	50,681,606

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	대 체	기 말
토지	11,237,317	-	-	-	-	11,237,317
건물	40,045,981	-	-	(199,311)	-	39,846,670
건설중인자산	8,227,499	-	-	-	-	8,227,499
합계	59,510,797	-	-	(199,312)	-	59,311,486

(3) 당반기말 현재 연결회사의 토지와 건물은 담보제공되어 있습니다(주석 23참조).

13. 무형자산

당반기말과 전기말 현재 회사의 무형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말			전기말		
	취득금액	상각누계액	장부금액	취득금액	상각누계액	장부금액
영업권	8,213	-	8,213	8,213	-	8,213

14. 기타채무

당반기말과 전기말 현재 기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기말	전기말
유동	미지급금	188,829	92,835
	미지급비용	556,608	436,266
합 계		745,437	529,101
비유동	보증금	1,128,933	1,128,933
합 계		1,128,933	1,128,933

15. 기타유동부채

당반기말과 전기말 현재 기타유동부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	구분	당반기말	전기말
유동	예수금	-	260
	부가세예수금	-	76,146
합 계		-	76,406

16. 기타비유동금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타비유동금융부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
파생상품	1,345,118	1,905,787

17. 차입금

(1) 당반기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

차입처	내역	만기	변동/고정 여부	연이자율(%)	장부금액
(주)스탠다드차 티드은행	담보대출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	28,000,000
(주)하나은행	담보대출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	8,000,000
합계					36,000,000

<전기말>

(단위: 천원)

차입처	내역	만기	변동/고정 여부	연이자율(%)	장부금액
(주)스탠다드차 티드은행	담보대출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	28,000,000
(주)하나은행	담보대출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	8,000,000
합계					36,000,000

(2) 당반기말 및 전기말 연결기업의 장기차입금은 모두 만기 일시 상환예정입니다.

18. 자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	36,745,335	1,000	36,745,335

<전기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	36,745,335	1,000	36,745,335

(2) 당반기 및 전반기 중 유통보통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	36,745,335	36,745,335	30,872,852	30,872,852
기 말	36,745,335	36,745,335	30,872,852	30,872,852

(3) 당반기 및 전반기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

주식발행초과금	당반기	전반기
기 초	152,010,833	125,303,328
이익잉여금 이입	(2,055,290)	(2,067,480)
기 말	149,955,543	123,235,848

(4) 당반기말 및 전기말 현재 자본조정의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
기타자본조정	(1,100,565)	(1,100,565)

(5) 이익준비금

연결회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

19. 영업수익 및 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
영업수익		
임대수익	729,465	729,464
배당수익	314,661	226,474
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	1,697,004	1,319,912
기타영업수익	37,360	44,805
합 계	2,778,490	2,320,655
영업비용		
급 여	900	900
지급임차료	342	334
보험료	25,315	12,383
감가상각비	200,564	199,311
지급수수료	212,649	311,969
건물관리비	41,078	49,126
자산관리수수료	101,437	210,510
자산보관수수료	15,952	21,681
사무수탁수수료	33,042	43,110
세금과공과	78,535	3,884
당기손익-공정가치측정금융자산 평가손실	3,687,532	109,494
기타비용(판관)	-	20,415
합 계	4,397,346	983,117

20. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
금융수익	이자수익	109,338	17,762
	외화환산이익	-	1
합계		109,338	17,763
금융비용	이자비용	354,190	381,587
	외화환산손실	1	-
합계		354,191	381,587

21. 기타수익 및 기타비용

당반기 및 전반기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
기타수익	잡이익	2,586,122	44
합계		2,586,122	44
기타비용	잡손실	4,214	22,017
	유형자산처분손실	227,499	-
합계		231,713	22,017

22. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결회사는 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 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 한편, 종속회사인 (주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사의 청산으로 인한 법인세비용 7,560 천원이 발생하였습니다.

미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

23. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
지배회사지분 반기순이익	491,885,871	818,789,624
가중평균유통보통주식수	36,745,335	30,872,852
보통주기본주당이익	13	27

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2022.09.01 ~ 2022.11.30	36,745,335	91	3,343,825,485
합 계			91	3,343,825,485
가중평균유통보통주식수				36,745,335

<전반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2022.03.01 ~ 2022.05.31	30,872,852	92	2,840,302,384
합 계			92	2,840,302,384
가중평균유통보통주식수				30,872,852

(3) 희석주당손익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

24. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

연결회사는 이지스자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

[(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 자산관리위탁보수]

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	매입금액의 0.7%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액의 연 0.5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
운용성과수수료	$(\text{주가수익} - \text{결손금}) \times 5.0\%$ 단, 어느 사업연도의 주가수익이 결손금 미만이거나, 어느 사업연도의 평균종가가 해당 사업연도 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하 는 경우에는 운용성과수수를 지급하지 아니함 1) 결손금 : 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주 가수익의 누적 합계액이 음수일 경우 그 절대값 2) 평균종가 : 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동 안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산 술평균 값 3) 주가수익 : '해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동 안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산 술평균값(주1)'에서 '해당사업연도의 주당 공모발행 가액(주2)'을 차감한 금액에 '주당공모발행가액과 해 당사업연도말의 상장 주식총수(주3)'를 곱한 뒤 '해당 사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'으로 나눈 값 * 상장일이 속하지 않은 사업연도 주1. 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래 일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 주2. 직전 사업연도의 마지막 15거래일 동안 각 거래 일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 주3. 15거래일 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거 래량 가중평균 주당 거래가격	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	매각금액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	처분일이 속한 사업연도의 정기주 주총회일로부터 7일 이내

[(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 자산관리위탁보수]

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	매입금액(주1)의 0.5%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액(주1)의 연 0.4%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
개발수수료	취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세를 포함한 금액의 5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	자산처분가액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10%	처분일이 속한 사업연도의 정기 주주총회일로부터 7일 이내

(주1) 부동산관련 증권의 경우 자산 취득시점 피투자기구의 기초자산 평가금액에 피투자기구에 대한 지분율을 곱하여 산정하며, 다층의 지분 투자단계를 거치는 경우 실질적인 투자대상이 되는 피투자기구의 기업가치에 지분율을 곱하여 산정함.

[(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 자산관리위탁보수]

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	매입금액의 0.7%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액의 연 0.5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
개발수수료	취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세를 포함한 금액의 5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	자산처분가액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10%	처분일이 속한 사업연도의 정기 주주총회일로부터 7일 이내

(주1) (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 당반기 중에 청산이 완료되었습니다.

또한, 연결회사는 한국자산신탁(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용	비고
운용기본수수료	1. 대상자산 준공전 운용보수: 금삼천만원 2. 대상자산 준공후 운용보수: 매반기별 금오천만원	결산기 단위로 지급
매입수수료	매입금액의 1.0%	-
매각기본수수료	매각가액의 1.0%	-
매각성과수수료	매각차익의 10%	보통주 IRR 15% 이상분의 경우 30%

한편, 연결회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법 제2조 제2항에 따른 부동산관련증권이고, 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사 또는 집합투자업자가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 지급하지 않습니다.

따라서 현재 연결회사가 보유한 투자자산 중 '이지스일반사모부동산투자신탁97호'와 '이지스일반사모부동산투자신탁248호'에 대한 수익증권과 관련하여 매입수수료 및 운용기본수수료는 지급하지 않습니다.

2) 일반사무수탁계약

연결회사는 (주)국민은행과 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 아래와 같이 보수를 지급하고 있습니다.

구분	이지스밸류플러스	이지스로지스틱스(주1)	이지스데이터센터	카이트20호
사무수탁회사	(주)국민은행	(주)국민은행	(주)국민은행	신한아이타스(주)
사무수탁보수	연 70 백만원	연 25 백만원	연 40 백만원	연 22백만원
지급	매 결산기	매 결산기	매 결산기	매 분기

(주1) 당반기 중 청산으로 인해 계약이 해지되었습니다.

3) 자산보관계약

연결회사는 (주)우리은행 및 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 아래와 같이 보수를 지급하고 있습니다.

구분	이지스밸류플러스	이지스로지스틱스(주1)	이지스데이터센터	카이트20호
자산보관회사	(주)우리은행	(주)우리은행	엔에이치투자증권(주)	엔에이치투자증권(주)
자산보관보수	연 30 백만원	연 40 백만원	연 20 백만원	연 14 백만원
지급	매 결산기	매 결산기	매 결산기	매 결산기

(주1) 당반기 중 청산으로 인해 계약이 해지되었습니다.

4) 담보제공자산 및 자금차입약정

한편, 연결회사가 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	설정권리	관리자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지 및 건물	담보신탁계약에 따른 우선수익권	(주)스탠다드차티드은행	33,600,000	장기차입금	28,000,000
		(주)하나은행	9,600,000		8,000,000
	근저당권	삼성전자로지텍(주)	1,467,613	임대보증금	1,128,933
합 계			44,667,613		37,128,933

상기 사항 이외에 동 장기차입금과 관련하여 삼성화재보험(주) 패키지 보험이 질권 설정되어 있습니다.

5) 지급보증

연결회사가 타인으로부터 지급보증 받은 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

제공자	물건 또는 내용	금액
서울보증보험(주)	이행지보	57,000

25. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	12,982,130	12,982,130
		기타유동채권	301,819	301,819
		단기금융상품	2,280,000	2,280,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	256,977,713	256,977,713
합 계			272,541,662	272,541,662
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	745,436	745,436
		기타비유동채무	1,128,933	1,128,933
		장기차입금	36,000,000	36,000,000
	파생상품부채	기타비유동금융부채	1,345,118	1,345,118
합 계			39,219,487	39,219,487

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	7,747,890	7,747,890
		기타유동채권	282,121	282,121
		단기금융상품	2,013,536	2,013,536
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	259,528,910	259,528,910
합 계			269,572,457	269,572,457
금융부채	상각후원가로	기타유동채무	529,101	529,101

	측정하는 금융부채	기타비유동채무	1,128,933	1,128,933
		장기차입금	36,000,000	36,000,000
	파생상품부채	기타비유동금융부채	1,905,787	1,905,787
합 계			39,563,821	39,563,821

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이 전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자 산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의가격을 추정하는 것으 로, 연결회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최 소한으로 사용하고 있습니다.

연결회사는 공정가치로 측정되는 자산·부채를 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라 다 음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

수준1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산· 부채의 공정가치는 수준1로 분류됩니다.

수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수 준2로 분류됩니다.

수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유 의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준 3으로 분류됩니다.

자산·부채의 공정가치는 자체적으로 개발한 내부평가모형을 통해 평가한 값을 사용하거나 독립적인 외부평가기관이 평가한 값을 제공받아 사용하고 있습니다.

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

당반기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열 체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당반기말 현재 연결회사의 경영진은 재무상 태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있 습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	256,977,713	-	-	256,977,713
<부 채>				
파생상품				
통화선도	1,345,118	-	1,345,118	-

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	259,528,910	-	-	259,528,910
<부 채>				
파생상품				
통화선도	1,905,787	-	1,905,787	-

당반기말 및 전기말 현재 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3으로 분류된 자산·부채의 가치평가방법과 투입변수는 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	256,977,713	순자산가치법	-
<부 채>				
파생상품				
파생상품부채	통화선도	1,345,118	현재가치법	할인율

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	259,528,910	순자산가치법	-
<부 채>				
파생상품				
파생상품부채	통화선도	1,905,787	현재가치법	할인율

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가손익	(2,551,197)	1,210,418
	배당수익	314,661	226,474
합 계		2,011,665	1,436,892
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	109,338	17,762
상각후원가로 측정하는 금융부채			
차입금	이자비용	354,191	381,587
파생상품			
파생상품부채	평가손익	560,670	(129,957)

26. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁97호
종속기업	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호
종속기업	CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP
종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁248호

(2) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 없습니다.

(3) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 잔액은 없습니다.

(4) 주요 경영진에 대한 보상

주요 경영진은 이사 및 이사회 구성원을 포함하고 있습니다. 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
단기급여	900	900

27. 영업으로부터 창출된 현금

(1) 당반기 및 전반기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익	483,140	951,741
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	1,990,528	(1,210,418)
배당수익	(314,661)	(226,474)
이자수익	(109,338)	(17,762)
이자비용	354,191	381,587
감가상각비	200,564	199,311
유형자산처분손실	227,499	-
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	25,320	13,998
선급금	(18,895)	-
미수금	(5,134)	3,794,544
미지급금	95,994	23,889
미지급비용	96,443	238,954
부가세대급금	8,445	212,314
부가세예수금	(76,146)	77,601
예수금	(260)	-
영업으로부터 창출된 현금	2,957,690	4,439,285

(2) 연결회사의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 보고기간 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
종속기업투자의 미수금 대체	1,633	-
배당금의 미지급	-	4,692,674

(3) 당반기 및 전반기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		기말
			취득	기타변동	

장기차입금	36,000,000	-	-	-	36,000,000
임대보증금	1,128,933	-	-	-	1,128,933
재무활동으로부터의 총부채	37,128,933	-	-	-	37,128,933

<전반기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		기말
			취득	기타변동	
단기차입금	16,758,400	(3,758,400)	-	-	13,000,000
장기차입금	36,000,000	-	-	-	36,000,000
임대보증금	1,128,933	-	-	-	1,128,933
재무활동으로부터의 총부채	53,887,333	(3,758,400)	-	-	50,128,933

28. 보고기간후 사건

지배회사는 2022년 12월 5일자 이사회에서 추가 자산 편입을 통한 투자 포트폴리오 다각화 및 배당수익을 제고하기 위하여 서울시 종로구 율곡로 6 소재 트윈트리타워를 소유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁25호(이하 '이지스25호') 제2종 수익증권을 취득하여 신규 자산으로 편입하였습니다. 금번 양수를 통해 취득하는 수익증권 좌수는 183,900 백만좌, 취득가액은 183,900,000 천원으로, 이지스25호 펀드가 발행한 수익증권 총 184,400 백만좌 중 약 99.7% 지분에 해당합니다. 해당 증권의 취득과 관련하여 지배회사는 부동산투자회사법 제40조에 따라 2022년 11월 23일 국토교통부로부터 영업변경인가 승인을 득하였습니다.

또한 해당 투자를 위한 자금 조달을 위하여 2022년 12월 9일 삼성증권(주)로부터 1,760억 원을 차입하였으며 대출기간은 1년, 금리는 6.0%(고정)입니다. 해당 차입을 위한 담보로 회사가 보유한 이지스일반사모부동산투자신탁97호, 이지스일반사모부동산투자신탁25호의 수익증권과 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식을 제공한 바 있습니다.

4. 재무제표

재무상태표

제 7 기 반기말 2022.11.30 현재

제 6 기말 2022.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 7 기 반기말	제 6 기말
자산		
유동자산	13,627,182,171	7,902,903,570
현금및현금성자산	11,676,401,304	5,399,321,272
단기금융상품	1,500,000,000	2,013,536,000
기타유동채권	14,020,838	4,292,929
기타유동자산	50,419	55,218
당기법인세자산	436,709,610	485,698,151

비유동자산	269,933,396,000	277,236,392,000
종속기업투자	41,100,000,000	50,100,000,000
비연결종속기업투자	228,833,396,000	227,136,392,000
자산총계	283,560,578,171	285,139,295,570
부채		
유동부채	148,078,690	116,734,702
기타유동채무	148,078,690	116,734,702
부채총계	148,078,690	116,734,702
자본		
자본금	36,745,335,000	36,745,335,000
기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211
이익잉여금(결손금)	96,711,621,533	96,266,392,657
자본총계	283,412,499,481	285,022,560,868
자본과부채총계	283,560,578,171	285,139,295,570

포괄손익계산서

제 7 기 반기 2022.09.01 부터 2022.11.30 까지

제 6 기 반기 2022.03.01 부터 2022.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기		제 6 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	4,075,476,697	4,075,476,697	1,319,912,000	1,319,912,000
영업비용	140,938,327	140,938,327	310,373,827	310,373,827
영업이익(손실)	3,934,538,370	3,934,538,370	1,009,538,173	1,009,538,173
금융수익	44,905,094	44,905,094	16,497,598	16,497,598
금융비용	0	0	114,684,929	114,684,929
기타수익	0	0	0	0
기타비용	4,213,931	4,213,931	20,286,358	20,286,358
법인세비용차감전순이익(손실)	3,975,229,533	3,975,229,533	891,064,484	891,064,484
법인세비용	0	0	0	0
반기순이익(손실)	3,975,229,533	3,975,229,533	891,064,484	891,064,484
기타포괄손익	0	0	0	0
총포괄손익	3,975,229,533	3,975,229,533	891,064,484	891,064,484
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	108	108	29	29

자본변동표

제 7 기 반기 2022.09.01 부터 2022.11.30 까지

제 6 기 반기 2022.03.01 부터 2022.05.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2022.03.01 (기초자본)	30,872,852,000	125,303,327,910	56,227,657,125	212,403,837,035
반기순이익(손실)	0	0	891,064,484	891,064,484
이익잉여금 이입	0	0	0	0
배당금지급	0	0	(4,692,673,504)	(4,692,673,504)
2022.05.31 (기말자본)	30,872,852,000	125,303,327,910	52,426,048,105	208,602,228,015
2022.09.01 (기초자본)	36,745,335,000	152,010,833,211	96,266,392,657	285,022,560,868
반기순이익(손실)	0	0	3,975,229,533	3,975,229,533
이익잉여금 이입	0	(2,055,290,263)	2,055,290,263	0
배당금지급	0	0	(5,585,290,920)	(5,585,290,920)
2022.11.30 (기말자본)	36,745,335,000	149,955,542,948	96,711,621,533	283,412,499,481

현금흐름표

제 7 기 반기 2022.09.01 부터 2022.11.30 까지

제 6 기 반기 2022.03.01 부터 2022.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기	제 6 기 반기
영업활동현금흐름	(28,005,157)	(357,144,606)
영업에서 창출된 현금	(113,903,471)	(255,752,460)
이자수취(영업)	36,909,773	11,292,018
이자지급(영업)	0	(110,945,204)
법인세납부(영업)	48,988,541	(1,738,960)
투자활동현금흐름	11,890,376,109	2,000,000,000
투자활동으로 인한 현금유입	18,915,290,236	2,000,000,000
단기금융상품 처분	7,538,450,127	2,000,000,000
종속기업투자의 처분	11,376,840,109	0
투자활동으로 인한 현금유출	(7,024,914,127)	0
단기금융상품 취득	(7,024,914,127)	0
재무활동으로 인한 현금흐름	(5,585,290,920)	0
재무활동으로 인한 현금유입	0	0
재무활동으로 인한 현금유출	(5,585,290,920)	0
배당금 지급	(5,585,290,920)	0
현금및현금성자산의순증가(감소)	6,277,080,032	1,642,855,394

기초현금및현금성자산	5,399,321,272	4,262,388,360
기말현금및현금성자산	11,676,401,304	5,905,243,754

5. 재무제표 주석

제 7 기 반기 2022년 11월 30일 현재

제 6 기 2022년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 7월 16일 설립되었으며, 국토교통부로부터 2019년 9월 11일 '위탁관리부동산투자회사' 영업인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 목적사업은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점은 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층에 위치하고 있습니다.

당반기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율
보통주	(주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사	5,033,557	13.70%
	기타	31,711,778	86.30%
합 계		36,745,335	100.00%

2. 중요한 회계정책

(1) 재무제표 작성기준

회사의 중간재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제 회계기준 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2022년 8월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

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

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

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

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정 :

회사는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 중간재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 법인세비용을 결정하는데 사용된 추정의 방법을 제외하고는 전기 재무제표의 작성시 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당반기 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객으로는 이지스일반사모부동산투자신탁 97호가 있습니다.

5. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

1) 시장위험

회사는 외화환율변동에 노출되었거나, 이자율 변동위험에 노출된 자산 및 차입금이 없습니다.

2) 신용위험

회사는 거래상대방이 지급기일이 된 다음의 금액을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

- 상각후원가로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름

- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권(금융상품에 대한 미수이자)입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다.

(2) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다. 산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다. 당기말 현재 차입금이 없으므로, 자본조달비율을 산출하지 아니 하였습니다.

6. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금	11,676,401	5,399,321

(주) 상기 금융상품 중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

7. 단기금융상품

당반기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
정기예금	우리은행	1,500,000	2,013,536

8. 기타유동채권

당반기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수금	1,733	-
미수수익	12,288	4,293
합계	14,021	4,293

9. 기타유동자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	50	55

10. 당기법인세자산

당반기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수법인세환급액	436,710	485,698

11. 종속기업투자

(1) 당반기 및 전기말 현재 종속기업에 대한 지분투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	당반기말	전기말
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(주1)	대한민국	-	-	9,000,000
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	26,100,000	26,100,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	대한민국	96.77%	15,000,000	15,000,000
합 계			41,100,000	50,100,000

(주1) 당반기 중에 청산이 완료되었습니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	처분 및 청산	기 말
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	대한민국	-	-	9,000,000	(9,000,000)	-
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,880,000주	26,100,000	-	26,100,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	대한민국	96.77%	1,500,000주	15,000,000	-	15,000,000
합 계				50,100,000	(9,000,000)	41,100,000

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	처 분	기 말
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,000,000주	9,000,000	-	9,000,000
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,880,000주	26,100,000	-	26,100,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	대한민국	96.77%	1,500,000주	15,000,000	-	15,000,000
합 계				50,100,000	-	50,100,000

12. 비연결종속기업투자

(1) 회사는 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 따른 투자기업의 정의를 충족하여, 당반기말 현재 회사가 지배력을 보유하고 있는 종속기업을 연결하지 않고 종속기업에 대한 투자자산을 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 측정하여 당기손익에 반영하였습니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 비연결종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스일반사모부동산투자 신탁97호	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	202,140,108	-	-	1,332,364	203,472,472
이지스일반사모부동산투자 신탁248호	대한 민국	80.3%	21,200 백만좌	24,996,284	-	-	364,640	25,360,924
				227,136,392			1,697,004	228,833,396

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스일반사모부동산투자 신탁97호	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	166,802,464	-	-	1,319,912	168,122,376

(주1) 전반기말 기준 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 113,200백만좌는 삼성증권(주)와 체결한 450억원의 차입한도 약정에 따른 담보로 제공되어 있었으며, 차입금이 상환 완료됨에 따라 당반기말 기준 담보가 해제되었습니다.

13. 기타유동채무

당반기말과 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	9,994	27,003
미지급비용	138,084	89,732
합 계	148,078	116,735

14. 자본

(1) 당반기말 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	36,745,335	1,000	36,745,335

<전기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	36,745,335	1,000	36,745,335

(2) 당반기 및 전반기 중 유통보통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	36,745,335	36,745,335	30,872,852	30,872,852
유상증자	-	-	-	-
기 말	36,745,335	36,745,335	30,872,852	30,872,852

(3) 당반기 및 전반기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

주식발행초과금	당반기	전반기
기 초	152,010,833	125,303,328
이익잉여금의 이입	(2,055,290)	(2,067,480)
기 말	149,955,543	123,235,848

(4) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

15. 영업수익 및 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
영업수익		
비연결종속기업투자평가이익	1,697,004	1,319,912
합 계	1,697,004	1,319,912
영업비용		
급 여	900	900
지급수수료	96,366	264,032
자산관리수수료	18,596	18,904
자산보관수수료	7,479	7,562
사무수탁수수료	17,597	17,500
기타비용(판관)	-	1,476
합 계	140,938	310,374

16. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
금융수익	이자수익	44,905	16,498
금융비용	이자비용	-	114,685

17. 기타수익 및 기타비용

(1) 당반기 및 전반기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
기타수익	종속기업투자처분이익	2,378,473	-

(2) 당반기 및 전반기 중 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
기타비용	잡손실	4,214	20,286

18. 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.

미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

19. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
보통주반기순이익	3,975,229,533	891,064,484
가중평균유통보통주식수	36,745,335	30,872,852
보통주기본주당이익	108	29

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2022.09.01 ~ 2022.11.30	36,745,335	91	3,343,825,485
합 계			91	3,343,825,485
가중평균유통보통주식수				36,745,335

<전반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2022.03.01 ~ 2022.05.31	30,872,852	92	2,840,302,384
합 계			92	2,840,302,384
가중평균유통보통주식수				30,872,852

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

20. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 이지스자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	매입금액의 0.7%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액의 연 0.5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
운용성과수수료	$(\text{주가수익} - \text{결손금}) \times 5.0\%$ 단, 어느 사업연도의 주가수익이 결손금 미만 이거나, 어느 사업연도의 평균종가가 해당 사업연도 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과 수수료를 지급하지 아니함 1) 결손금 : 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 음수일 경우 그 절대값 2) 평균종가 : 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 값 3) 주가수익 : '해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균값(주1)'에서 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'을 차감한 금액에 '주당공모발행가액과 해당사업연도말의 상장 주식총수(주3)'를 곱한 뒤 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'으로 나눈 값 * 상장일이 속하지 않은 사업연도 주1. 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 주2. 직전 사업연도의 마지막 15거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 주3. 15거래일 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	매각금액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	처분일이 속한 사업연도의 정기 주주총회일로부터 7일 이내

한편, 회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법 제2조 제2항에 따른 부동산관련증권이고, 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사 또는 집합투자업자가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 지급하지 않습니다.

따라서 현재 회사가 보유한 투자자산 중 '이지스일반사모부동산투자신탁97호'와 '이지스일반사모부동산투자신탁248호'에 대한 수익증권과 관련하여 매입수수료 및 운용기본수수료는 지급하지 않습니다.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 투자대상자산을 최초로 취득한 시점부터 연 70 백만원(부가세 별도)을 일할 계산하여 사무위탁수수료로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 투자 대상자산을 최초로 취득한 시점부터 30 백만원(부가세 별도)를 일할 계산하여 자산보관수수료로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	11,676,401	11,676,401
		기타유동채권	14,021	14,021
		단기금융상품	1,500,000	1,500,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	228,833,396	228,833,396
합 계			242,023,818	242,023,818
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	148,079	148,079
합계			148,079	148,079

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	5,399,321	5,399,321
		기타유동채권	4,293	4,293
		단기금융상품	2,013,536	2,013,536
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	227,136,392	227,136,392
합 계			234,553,542	234,553,542
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	116,735	116,735
합계			116,735	116,735

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

회사는 공정가치로 측정되는 자산·부채를 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

수준1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산·부채의 공정가치는 수준1로 분류됩니다.

수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준2로 분류됩니다.

수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준3으로 분류됩니다.

자산·부채의 공정가치는 자체적으로 개발한 내부평가모형을 통해 평가한 값을 사용하거나 독립적인 외부평가기관이 평가한 값을 제공받아 사용하고 있습니다.

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

당반기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열 체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편, 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	228,833,396	-	-	228,833,396

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	227,136,392	-	-	227,136,392

당반기말 및 전기말 현재 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3으로 분류된 자산·부채의 가치평가방법과 투입변수는 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	228,833,396	순자산가치법	-

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	227,136,392	순자산가치법	-

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가이익	1,697,004	1,319,912
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	44,905	16,498
상각후원가로 측정하는 금융부채			
단기차입금	이자비용	-	114,685

22. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁97호
종속기업	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(주1)
종속기업	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사
종속기업	(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사
종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁248호

(주1) 당반기 중 청산이 완료되었으므로 청산완료일까지의 거래만을 포함하였습니다.

(2) 당반기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당 기
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	청산배당	11,378,473

(3) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 잔액은 없습니다.

(4) 주요 경영진에 대한 보상

주요 경영진은 이사 및 이사회 구성원을 포함하고 있습니다. 당반기 및 전반기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
단기급여	900	900

23. 영업으로부터 창출된 현금

(1) 당반기 및 전반기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익	3,975,230	891,064
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련이익	(1,697,004)	(1,319,912)
종속기업투자처분이익	(2,378,473)	-
이자비용	-	114,685
이자수익	(44,905)	(16,498)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
미수금	(100)	-
선급비용	5	1,617
미지급금	(17,009)	6,600
미지급비용	48,353	66,692
영업으로부터 창출된 현금	(113,903)	(255,752)

(2) 회사의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 보고기간 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
종속기업투자의 미수금 대체	1,633	-
배당금의 미지급	-	4,692,674

24. 보고기간후 사건 :

회사는 2022년 12월 5일자 이사회에서 추가 자산 편입을 통한 투자 포트폴리오 다각화 및 배당수익을 제고하기 위하여 서울시 종로구 율곡로 6 소재 트윈트리타워를 소유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁25호(이하 '이지스25호') 제2종 수익증권을 취득하여 신규 자산으로 편입하였습니다. 금번 양수를 통해 취득하는 수익증권 좌수는 183,900 백만좌, 취득가액은 183,900,000 천원으로, 이지스25호 펀드가 발행한 수익증권 총 184,400 백만좌 중 약 99.7% 지분에 해당합니다. 해당 증권의 취득과 관련하여 회사는 부동산투자회사법 제 40조에 따라 2022년 11월 23일 국토교통부로부터 영업변경인가 승인을 득하였습니다.

또한 해당 투자를 위한 자금 조달을 위하여 2022년 12월 9일 삼성증권(주)로부터 1,760억 원을 차입하였으며 대출기간은 1년, 금리는 6.0%(고정)입니다. 해당 차입을 위한 담보로 회사가 보유한 이지스일반사모부동산투자신탁97호, 이지스일반사모부동산투자신탁25호의 수익증권과 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식을 제공한 바 있습니다.

6. 배당에 관한 사항

1. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제 6 기	제 5 기	제 4 기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		45,008	4,906	22,253
(별도)당기순이익(백만원)		42,664	2,011	22,268
(연결)주당순이익(원)		1,343	181	927
현금배당금총액(백만원)		5,585	4,693	3,648
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		12.41	95.66	16.39
현금배당수익률(%)	보통주	3.04	3.04	3.04
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	152	152	152
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

주1) 상기 보통주의 "현금배당수익률"은 보통주의 발행가격(5,000원)에 대한 보통주 주당배당금 비율을 백분율로 산정하였습니다.

2.과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	6	4.30	4.30

* 제1기(약 4개월) 0.11%, 제2기(10개월) 1.21%, 제3기(6개월) 3.02%, 제4기(6개월) 3.04%, 제5기(6개월) 3.04%, 제6기(6개월) 3.04% 연속하여 배당함.

* 당사는 6개월 결산 법인이나 제1기와 제2기 사업연도는 각각 약 4개월, 10개월로, 최근 3년간 및 5년간 평균 배당수익률(연환산)은 제1기~제6기 사업연도(총 약 38개월) 배당률을 일할계산하여 산출하였음. (기간 고려없이 단순평균할 경우 4.35%)

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

1. 증자(감자)현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2019년 07월 16일	-	보통주식	300,000	1,000	5,000	발기인출자
2020년 06월 20일	유상증자(일반공모)	보통주식	23,700,000	1,000	5,000	-
2021년 11월 30일	유상증자(제3자배정)	보통주식	6,872,852	1,000	5,820	-
2022년 06월 11일	유상증자(제3자배정)	보통주식	5,872,483	1,000	5,960	-

2. 전환사채 등 발행현황

미상환 전환사채 발행현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원, 주)

종류 \ 구분	회차	발행일	만기일	권면 (전자 등록)총액	전환대상 주식의 종 류	전환청 구가능 기간	전환조건		미상환사채		비고
							전환 비율 (%)	전환가 액	권면 (전자 등록)총액	전환가 능주식 수	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

3. 채무증권 발행 실적

채무증권 발행실적

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

-해당사항 없음.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

-해당사항 없음.

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

-해당사항 없음.

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

-해당사항 없음.

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환	공모	-	-	-	-	-	-	-	-

잔액	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

-해당사항 없음.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

-해당사항 없음.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

1. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (일반공모)	1	2020.06.19	신규투자자산 편입	118,500	신규투자자산 편입	118,500	-

2. 사모자금의 사용내역

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	주요사항보고서의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (제3자배정)	2	2021년 11월 29일	타법인증권 취득자금	40,000	타법인증권 취득자금	40,000	(*)
유상증자 (제3자배정)	3	2022년 06월 11일	타법인증권 취득자금	35,000	타법인증권 취득 및 차입금 상환, 기타 부대비용	35,000	(**)

(*) 회사는 2021년 12월 1일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 유상증자에 참여하여 지분증권 3,000,000주(75.0%)를 150억원에 취득하였습니다. 취득 후 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 기존 주식의 감자로 인해 최종 지분율은 96.8%로 증가되었습니다.

(*) 회사는 2021년 11월 25일, 2021년 12월 17일 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사의 유상증자에 참여하여 각각 지분증권 5,000,000주(100.0%)를 100억원에, 지분증권 1,580,000주(100.0%)를 158억원에 취득하였습니다.

(**) 회사는 2022년 06월 15일 130억원 차입금을 상환하였습니다.

(**) 회사는 2022년 06월 17일 이지스248호 제1종 수익증권을 212억원에 취득하였습니다.

8. 기타 재무에 관한 사항

8-1 공정가치평가

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	11,676,401	11,676,401
		기타유동채권	14,021	14,021
		단기금융상품	1,500,000	1,500,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	228,833,396	228,833,396
합 계			242,023,818	242,023,818
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	148,079	148,079
합계			148,079	148,079

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	5,399,321	5,399,321
		기타유동채권	4,293	4,293
		단기금융상품	2,013,536	2,013,536
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	227,136,392	227,136,392
합 계			234,553,542	234,553,542
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	116,735	116,735
합계			116,735	116,735

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

회사는 공정가치로 측정되는 자산·부채를 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

수준1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산·부채의 공정가치는 수준1로 분류됩니다.

수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준2로 분류됩니다.

수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준3으로 분류됩니다.

자산·부채의 공정가치는 자체적으로 개발한 내부평가모형을 통해 평가한 값을 사용하거나 독립적인 외부평가기관이 평가한 값을 제공받아 사용하고 있습니다.

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

당반기말 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열 체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편, 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	228,833,396	-	-	228,833,396

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	227,136,392	-	-	227,136,392

당반기말 및 전기말 현재 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3으로 분류된 자산·부채의 가치평가방법과 투입변수는 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	228,833,396	순자산가치법	-

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	227,136,392	순자산가치법	-

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가이익	1,697,004	1,319,912
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	44,905	16,498
상각후원가로 측정하는 금융부채			
단기차입금	이자비용	-	114,685

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

작성지침에 따라 당반기에는 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않았습니다.

V. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견(검토의견 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제 7 기(당반기)	다산회계법인	해당사항 없음	-	-
제 6 기(전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	비연결종속기업투자의 공정가치
제 5 기(전전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	사업결합 회계처리

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제 7 기(당반기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사(연결포함)	2,500만원	-	2,500만원	-
제 6 기(전기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사(연결포함)	2,500만원	430	2,500만원	430
제 5 기(전전기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사(연결포함)	2,500만원	314	2,500만원	314

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제 7 기(당반기)	-	-	-	-	-
제 6 기(전기)	-	-	-	-	-
제 5 기(전전기)	-	-	-	-	-

2. 내부통제에 관한 사항

- 당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 및 제8조 제1항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따라 내부회계관리제도를 운영하지 않습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

1. 이사의 구성 개요

- 당기 말 현재 당사의 이사회는 총 3인의 이사(대표이사(사내이사) 1인, 기타비상무이사 2인)로 구성되어 있습니다. 당사 이사회 의장은 당사 정관에 따라서 대표이사가 의장입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 두고 있지 않으며, 이사회내 소위원회 역시 별도로 두고 있지 않습니다. 이사의 주요 이력 및 업무분장은 "Ⅷ. 임원 및 직원등에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

2. 이사의 권한내용

- 당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

제 35 조 (대표이사 및 이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- ③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
- ④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제 38 조 (이사의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관과의 업무위탁 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지
가. 자산관리회사
나. 부투법 제22조의2 제1항의 일반사무 등 위탁기관(이하 “일반사무수탁회사”라 한다)
다. 부투법 제35조 제1항의 자산보관기관(이하 “자산보관기관”라 한다)
6. 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항
7. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
8. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
9. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
10. 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
11. 「상법」 기타 법령에 따라 이사회 결의를 요하는 사항
12. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

3. 주요 의결사항

- 당기간 이사회 개최 내역 및 의결사항은 다음과 같습니다.

개최일자	의안내용	가결여부	사내이사	기타비상무이사	
			도병운 (출석률 : 100%)	류규태 (출석률 : 100%)	정신아 (출석률 : 100%)
			찬반여부		
2022-10-14	제6기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 자회사 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-10-21	영업 변경인가 신청 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-11-07	자본준비금 감액 결의의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제6기 현금 배당의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제7기 사업계획 변경 및 제8기 사업계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	차입계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	사채 발행계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	용역 계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-11-10	자리츠의 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-11-28	자리츠의 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-11-29	자리츠의 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성

4. 이사의 독립성

(1) 이사 선출에 대한 독립성 기준을 운영하는지 여부

이사 선임은 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 법령 규정에 의거하여 주주총회에서 선출되고 있으며, 이사 선출의 독립성에 관한 별도의 기준은 없습니다.
당사 정관 내 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못하도록 규정화 되어 있습니다.

(2) 이사(감사위원회 위원 제외)의 선임배경, 추천인, 이사로서의 활동분야, 회사와의 거래, 최대주주 또는 주요주주와의 관계 등 기타 이해관계

(기준일 :

2022년 11월 30일)

구 분	성 명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사(사내이사)	도병운	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당없음
기타비상무이사	류규태	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당없음
기타비상무이사	정신아	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당없음

5. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
3	-	-	-	-

- 당기간 이사 및 사외이사에 변동없습니다.

6. 사외이사 교육 미 실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미 실시 사유
미 실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사를 둘 수 없음.

2. 감사제도에 관한 사항

1. 감사위원회 관련 사항

(1) 감사위원회 설치여부

- 당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

2. 감사 관련 사항

(1) 감사의 인적사항

성 명	주요 경력	비고
이종섭	2004 성균관대학교 경영학과 2004~ 2010 안진회계법인 감사본부 2011 ~ 현재 대영회계법인 감사본부 이사	비상근

(2) 감사의 독립성

- 당사의 감사는 정관에 따라 주주총회의 의결을 거쳐 선임되며, 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 동의가 필요합니다. 그리고 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다. 그리고 당사는 상법 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않습니다. 그리고 감사의 경우 부동산투자회사법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 합니다.

(3) 감사의 주요활동 내용

- 당사의 감사는 관련법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다.

- 당사 정관에 따른 감사의 직무는 다음과 같습니다.

제 36 조 (감사의 직무)

① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.

② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산

보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.

.

3. 감사위원 현황

성명	사외이사 여부	경력	회계·재무전문가 관련		
			해당 여부	전문가 유형	관련 경력
-	-	-	-	-	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

4. 감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

5. 감사위원회 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
(주)국민은행 펀드서비스부	2	팀장, 차장	재무제표, 이사회 등 경영전반에 관한 감사직무 수행지원

6. 준법지원인 등 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
-	-	-	-

- 부동산투자회사법상 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

3. 주주총회 등에 관한 사항

1. 투표제도 현황

투표제도 현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
---------	-------	-------	-------

도입여부	배제	도입	도입
실시여부	미 실시	2022.11.28 6기 정기주주총회	2022.11.28 6기 정기주주총회

2. 소수주주권 행사여부

- 당사는 공시대상 기간 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

3. 경영권 경쟁

- 당사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

4. 의결권 현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	36,745,335	-
	종류주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	종류주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	종류주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	36,745,335	-
	종류주	-	-

5. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제13조 (신주인수권) ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다. ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다. ③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만, 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하 “영업인가” 또는 “등록”이라 하면, 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다). 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주
------------------	---

	를 발행하는 경우 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우 ④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의株式이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 1. 발행株式총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 2. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우		
결산일	2월 28(29)일, 8월 31일	정기주주총회	사업년도 종료 후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	회사는 매 결산기 최종일의 이익부터 15일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록 계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	한국예탁결제원		
주주의 특전	없음	공고게재	홈페이지

6. 주주총회 의사록 요약

- 당기간 주주총회 개최 내역 및 의결 안건은 다음과 같습니다.

구분	일자	안건제목	가결 / 부결
정기주주총회	2022-11-28	자본준비금 감액 결의의 건	가결
		제6기 재무제표 승인의 건	가결
		제6기 현금 배당의 건	가결
		제7기 사업계획 변경 및 제8기 사업계획 승인의 건	가결
		차입계획 승인의 건	가결
		사채 발행계획 승인의 건	가결
		제7기 감사 보수 승인의 건	가결
		제7기 이사 보수 승인의 건	가결

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기초		기말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
(주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회 사	최대주주	보통주	5,033,557	13.70	5,033,557	13.70	-
계		보통주	5,033,557	13.70	5,033,557	13.70	-
		-	0	0.0	0	0	-

2. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
(주)코람코주택도시 기금위탁관리부동 산투자회사	3	(주)코람 코자산 신탁	3.23	-	-	대한민 국 정부 (주택도 시기금)	96.77
		-	-	-	-	-	-

- 주주현황 및 대표이사는 2022년 06월 30일 기준입니다

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구분	
법인 또는 단체의 명칭	(주) 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
자산총계	197,351
부채총계	809
자본총계	196,542
매출액	1,519
영업이익	701

- 2022년 06월 30일 연결재무제표 기준입니다.

(3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2020년 8월 21일에 설립되었으며, 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 요인은 없는 것으로 파악됩니다.

(4) 최대주주의 변동현황

최대주주 변동내역

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비 고
2021년 11월 30일	이지스자산운용(주)	4,467,268	14.47	장내매매, 제3자배정 유상증자	-
2022년 06월 11일	(주) 코람코주택도시 기금위탁관리부동산투 자회사	5,033,557	13.70	제3자배정유상증자	-

(5) 주식 소유현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	(주) 코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사	5,033,557	13.70	-
	이지스자산운용(주)	4,665,666	12.70	-
	(주)코람코자산운용	3,675,926	10.00	-
우리사주조합		-	-	-

* 위 주주현황은 2022.11.30 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

(6) 주식의 분포

소액주주현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	5,812	5,825	99.747	19,924,224	36,745,335	54.22	-

* 위 주주현황은 2022.11.30 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

(7) 주가 및 주식거래실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		2022.06	2022.07	2022.08	2022.09	2022.10	2022.11
주가 (보통주)	최고	5,410	4,785	4,700	4,850	4,445	4,615
	최저	4,890	4,365	4,540	4,400	3,930	4,320
	평균	5,190	4,480	4,641	4,721	4,152	4,491
일간 거래량	최고	389,553	398,602	77,532	59,044	116,015	71,808
	최저	35,249	18,899	10,311	12,329	22,470	8,324
	월계	2,274,810	1,509,659	752,868	576,043	1,076,290	481,389

* 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

1.임원 현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
도병운	남	1974년 12월	대표이사	사내이사	비상근	이사회결	1998.02 장안전문대학교 행정과 졸업 1998.03 ~ 2003.03 법무법인 세종 대리 2003.04 ~ 2009.12 법무법인 에버그린 과장 2010.01 ~ 2013.03 법무법인 세종 차장 2013.04 ~ 현재 법무법인(유한) 세한 실장	-	-	-	2019.07.16~현 재	2025년 05월 27일
류규태	남	1970년 11월	이사	기타비상무이사	비상근	이사회결	1996.02 조선대학교 기계설계학과 졸업 1996.10 ~ 2001.10 법무사 박운태 사무소 대리 2001.11 ~ 2008.08 법무사 선하윤 사무소 실장 2008.09 ~ 2014.10 법무사 김영구 사무소 실장 2014.11. ~ 현재 법무법인(유한) 세한 차장	-	-	-	2019.07.16~현 재	2025년 05월 27일
정신아	여	1978년 08월	이사	기타비상무이사	비상근	이사회결	2001.02 한국체육대학교 사회체육과 졸업 2001.03 ~ 2003.05 법무사 김철환 사무소주임 2003.05 ~ 2009.12 법무법인 에버그린 대리 2010.01 ~ 2013.03 법무법인 세종 대리 2013.04 ~ 현재 법무법인(유한) 세한 차장	-	-	-	2019.07.16~현 재	2025년 05월 27일
이종섭	남	1977년 08월	감사	감사	비상근	감사	2004 성균관대학교 경영학과 2004~ 2010 안진회계법인 감사본부 2011 ~ 현재 대영회계법인 감사본부 이사	-	-	-	2019.07.16~현 재	2025년 05월 27일

2. 직원 등 현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 원)

직원										소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직 원 수					평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	남	여	계	
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자		합 계							
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	여	-	-	-	-	-	-	-	-				-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-				-

- 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

3. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

-해당사항 없음.

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
이사	3	-	-
감사	1	1,800,000	-

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
1	900,000	900,000	-

- 이사는 무보수이므로 산출에서 제외 함.

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	-	-	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	900,000	900,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

-해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

-해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

-해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

-해당사항 없음.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	3	3

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

2. 타법인출자 현황(요약)

타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	5	5	277,236	-9,000	1,697	269,933
계	-	5	5	277,236	-9,000	1,697	269,933

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

－ 해당사항 없음.

2. 대주주와의 자산양수도

－ 해당사항 없음.

3. 대주주와의 영업거래

－ 해당사항 없음.

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

－ 해당사항 없음.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

- 해당사항 없음.

2. 우발부채 등에 관한 사항

2-1 중요한 소송사건

해당사항 없음.

2-2 견질 또는 담보용 어음, 수표현황

해당사항 없음.

2-3 채무보증 현황

해당사항 없음.

2-4 채무인수약정 현황

해당사항 없음.

2-5 그 밖의 우발채무 등

해당사항 없음.

3. 제재 등과 관련된 사항

- 해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

지배회사는 2022년 12월 5일자 이사회에서 추가 자산 편입을 통한 투자 포트폴리오 다각화 및 배당수익을 제고하기 위하여 서울시 종로구 율곡로 6 소재 트윈트리타워를 소유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁25호(이하 '이지스25호') 제2종 수익증권을 취득하여 신규 자산으로 편입하였습니다. 금번 양수를 통해 취득하는 수익증권 좌수는 183,900 백만좌, 취득 가액은 183,900,000 천원으로, 이지스25호 펀드가 발행한 수익증권 총 184,400 백만좌 중 약 99.7% 지분에 해당합니다. 해당 증권의 취득과 관련하여 지배회사는 부동산투자회사법 제40조에 따라 2022년 11월 23일 국토교통부로부터 영업변경인가 승인을 득하였습니다.

또한 해당 투자를 위한 자금 조달을 위하여 2022년 12월 9일 삼성증권(주)로부터 1,760억원을 차입하였으며 대출기간은 1년입니다. 해당 차입을 위한 담보로 회사가 보유한 이지스일반사모부동산투자신탁97호, 이지스일반사모부동산투자신탁25호의 수익증권과 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식을 제공한 바 있습니다.

보호예수 현황

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주(*)	6,872,852	2021년 12월 14일	2022년 12월 14일	1년	증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정에 따른 보 호예수	36,745,335
보통주	5,872,483	2022년 06월 23일	2023년 06월 23일	1년	증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정에 따른 보 호예수	36,745,335

(*) 2021년 12월 보호예수가 설정된 6,872,852주는 2022년 12월 14일 보호예수가 종료되었습니다.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 (주1)	2021.01.14	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층(여의도 동)	부동산업	-	기업 의결권의 과반소유 (회계기준서1110호)	해당없음
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	2020.11.26	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층(여의도 동)	부동산업 금융업	29,451	기업 의결권의 과반소유 (회계기준서1110호)	해당없음
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 (주2)	2021.02.04	서울특별시 강남구 테헤란로 306, 19층	부동산업	51,831	기업 의결권의 과반소유 (회계기준서1110호)	해당 (최근사업연도말 자산총액이 지배회사 자산총액의 10% 이상인 종속회사)

(주1) 당반기 중에 청산이 완료되었으며, 청산일까지의 손익을 기재하였습니다.

(주2) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 재무정보는 2022년 9월 30일자 재무정보를 이용하여 연결을 하였습니다.

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	3	(주)이지스로지스틱스위탁관리부 동산투자회사	110111-7750527
		(주)이지스데이터센터위탁관리부 동산투자회사	110111-7696408
		(주)카이트제이십호위탁관리부동 산투자회사	110111-7775989

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2022년 11월 30일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득 금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
								수량	금액						
이지스빌만서모부동산투자신탁97호 <수익증권>	비상장	2020년 06월 26일	정관상목적사업	113,200	113,200,000.00	99.91	202,140	-	-	1,332	113,200,000,000	99.91	203,472	407,875	39,030
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 04월 26일	정관상목적사업	2,500	6,300,000	100	9,000	6,300,000	-9,000	-	-	-	-	-	2,330
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 11월 18일	정관상목적사업	300	6,880,000	100	26,100	-	-	-	6,880,000	100	26,100	29,451	-3,416

(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 12월 01일	정관상목적사업	15,000	3,000,000	96.77	15,000	-	-	-	3,000,000	96.77	15,000	51,831	85
이지스일반사모부동산투자신탁248호	비상장	2022년 06월 17일	정관상목적사업	21,200	21,200,000,000	80.3	24,996	-	-	365	21,200,000,000	80.3	25,361	92,307	6,720
<수익증권>					0										
합 계					-	-	277,236	-	-9,000	1,697	-	-	269,933	-	-

(주1) 이지스일반사모부동산투자신탁97호, 이지스일반사모부동산투자신탁248호의 최근 사업연도 재무현황은 2022년 8월 31일 기준입니다.

(주2) (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사의 최근사업연도 재무현황은 2022년 11월 30일 기준입니다

(주2) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 최근사업연도 재무현황은 2022년 09월 30일자 재무정보입니다.

(주3) (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 당반기 중 청산 완료되어 재무현황을 기재하지 않았습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

-해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

-해당사항 없음.