

목 차

사 업 보 고 서	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	20
3. 원재료 및 생산설비	21
4. 매출 및 수주상황	21
5. 위험관리 및 파생거래	21
6. 주요계약 및 연구개발활동	22
7. 기타 참고사항	22
III. 재무에 관한 사항	23
1. 요약재무정보	23
2. 연결재무제표	24
3. 연결재무제표 주식	28
4. 재무제표	60
5. 재무제표 주식	64
6. 배당에 관한 사항	89
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항	89
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적	89
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적	91
8. 기타 재무에 관한 사항	92
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	96
V. 회계감사인의 감사의견 등	98
1. 외부감사에 관한 사항	98
2. 내부통제에 관한 사항	98
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	100
1. 이사회에 관한 사항	100
2. 감사제도에 관한 사항	102
3. 주주총회 등에 관한 사항	104
VII. 주주에 관한 사항	107
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	110
1. 임원 및 직원 등의 현황	110
2. 임원의 보수 등	111
IX. 계열회사 등에 관한 사항	113
X. 대주주 등과의 거래내용	114
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	115
1. 공시내용 진행 및 변경사항	115
2. 우발부채 등에 관한 사항	115
3. 제재 등과 관련된 사항	115

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항	115
XII. 상세표	118
1. 연결대상 종속회사 현황(상세)	118
2. 계열회사 현황(상세)	118
3. 타법인출자 현황(상세)	118
【 전문가의 확인 】	119
1. 전문가의 확인	119
2. 전문가와의 이해관계	119

사 업 보 고 서

(제 7 기)

사업연도 2022년 09월 01일 부터
 2023년 02월 28일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2023년 05월 16일

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) 02-6959-3100

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인서

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

2023 년 05 월 16 일

㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 대표이사

도 병 운 (서명)

일반사무수탁회사 스카이펀드서비스㈜ 신고업무담당이사

팀장 이 상 천 (서명)

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	-	1	2	1
합계	3	-	1	2	1

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

1-2. 연결대상회사의 변동내용

구 분	자회사	사 유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	회사 청산
	-	-

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)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대

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 및 분배 완료 (총 수령 청산 분배금 11,378,443,793원)
2022.12.09	이지스25호(트윈트리타워) 수익증권 1,839억원 취득 완료
2023.02.28	일반사무위탁계약 해지합의 (㈜국민은행)
2023.02.28	일반사무위탁계약 체결 (스카이펀드서비스㈜)

2. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

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

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	회사설립
2019년 7월 16일	기타비상무이사	류규태	
2019년 7월 16일	기타비상무이사	정신아	
2019년 7월 16일	감사	이종섭	

(*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 '주주명부 변동일' 기준 총발행주식수로 계산된 지분율입니다.

※ 2023년 02월 28일 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

(1) 최초 공모 및 상장

- 회사는 2020년 5월 18일 이사회 의사결정 유상증자 결의를 근거로, 동년 6월 19일을 주금납입일로 하여 보통주식 23,700,000주를 액면가 1,000원 / 발행가 5,000원에 신주 발행 하였습니다.

- 회사는 동 유상증자 자금을 재원으로, 서울시 중구 소재한 태평로빌딩을 소유하고 있는 이지스97호 펀드의 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.

(2) 1차 신규 투자

- 회사는 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(이하 '이지스로지스틱스리츠') 주식을 2021년 4월 26일 100% 인수하고, 2021년 7월 8일, 2021년 9월 16일 및 2022년 1월 27일 유상증자에 참여하여 투자를 집행하였습니다. 이지스로지스틱스리츠는 물류센터 자산 취득을 위하여 매매계약을 체결하였으나 2022년 8월 1일 매매계약을 해제하여 기지급한 계약금(20억원), 중도금(60억원)을 반환받고 계약금 및 기타 비용 상당액인 26.4억원을 합의금으로 수취하였습니다. 이지스로지스틱스리츠는 반환금 및 합의금을 수취한 후 해산 및 청산이 완료되었습니다.

(3) 2차 신규 투자

- 회사는 2021년 11월 19일 이사회 의사결정 유상증자 결의를 근거로, 동년 11월 29일을 주금납입일로 하여 보통주식 6,872,852주를 액면가 1,000원 / 발행가 5,820원에 신주 발행 하였습니다.

- 회사는 동 유상증자 자금을 재원으로 (i) 이지스데이터센터리츠 주식을 2021년 11월 18일 100% 인수하고, 2021년 11월 24일 및 2021년 12월 17일 유상증자에 참여하여 현재 지분 100%를 보유하고 있습니다. 이지스데이터센터리츠는 11월 25일 경기도 분당구 야탑동 소재 분당 Hostway IDC에 투자하는 코람코127호 펀드 지분 60%를 99억원에 취득하였고, 12월 24일 북미DC포트폴리오에 투자하는 Valhalla I-A, LP 에 138억원을 투자하였습니다.

- 회사는 동 유상증자 자금으로 (ii) 2021년 11월 30일 카이트20호리츠 유상증자에 참여하여 150억원을 출자하였으며 현재 지분 약 97%를 보유하고 있습니다. 카이트20호리츠는 경기도 이천시 초지리 소재 이천YM물류센터에 투자하는 부동산투자회사입니다.

(4) 3차 신규 투자

- 회사는 2022년 5월 30일 이사회 의사결정 유상증자 결의를 근거로, 동년 6월 10일을 주금납입일로 하여 보통주식 5,872,483주를 액면가 1,000원 / 발행가 5,960원에 신주 발행 하였습니다.

- 회사는 동 유상증자 자금을 재원으로, 서울시 서초구 반포동에 소재한 이수화학 반포사옥을 소유하고 있는 이지스248호펀드의 제1종 수익증권 100%를 2022년 6월 17일 매입 완료 하였습니다.

- 또한 회사는 2022년 12월 9일 보유자산(수익증권 및 주식)을 담보로 1,760억원을 차입하여 보유 현금과 함께 이지스25호 펀드 수익증권 1,839억좌(지분율 99.7%)를 1,839억원에 매입하였습니다. 이지스25호 펀드는 서울시 중구 율곡로 6 소재 트윈트리타워를 보유하고 있습니다.

3. 자본금 변동사항

1. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	당기말	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

1. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(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

'23년 2월 말 기준, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사는 CR리츠 14개, 위탁관리리츠 337개, 자기관리리츠 4개로 총 355개 리츠가 설립 및 운용되고 있습니다. 이 중에서 유가증권시장에 상장된 상장리츠는 총 21개입니다. 영업중인 전체 리츠의 총 자산은 87.43조원으로, 전년 동월('22년 2월말) 기준 75.6조원 대비 15.65% 증가하였습니다.

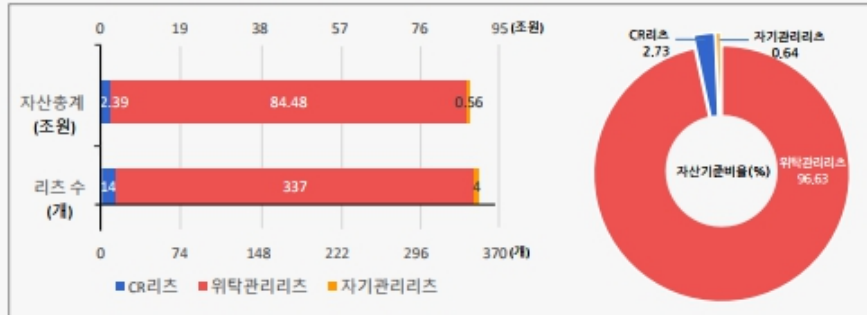
리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-02-28]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.39	2.73
위탁관리리츠	337	84.48	96.63
자기관리리츠	4	0.56	0.64
계	355	87.43	100.00
(상장리츠)	(21)	(13.27)	(15.18)

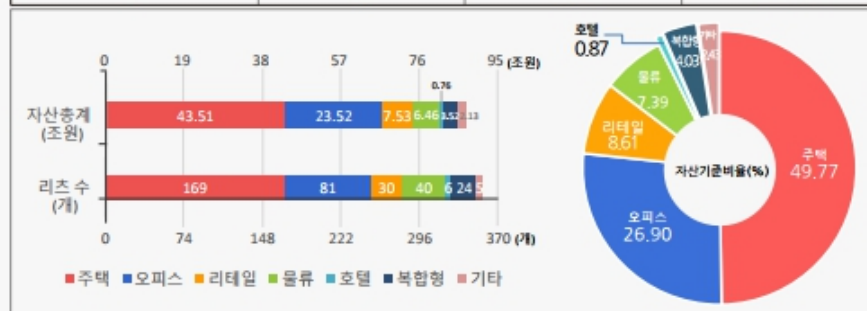
* 기준일 현재 '23년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 0개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 20개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-02-28]

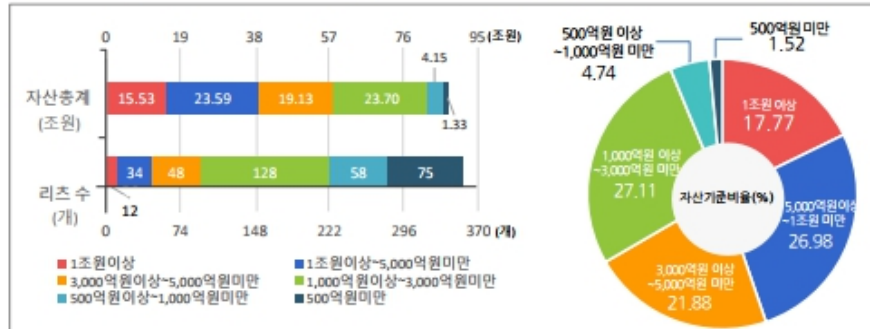
구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
주택	169	43.51	49.77
오피스	81	23.52	26.90
리테일	30	7.53	8.61
물류	40	6.46	7.39
호텔	6	0.76	0.87
복합형	24	3.52	4.03
기타	5	2.13	2.43
계	355	87.43	100.00



리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-02-28]

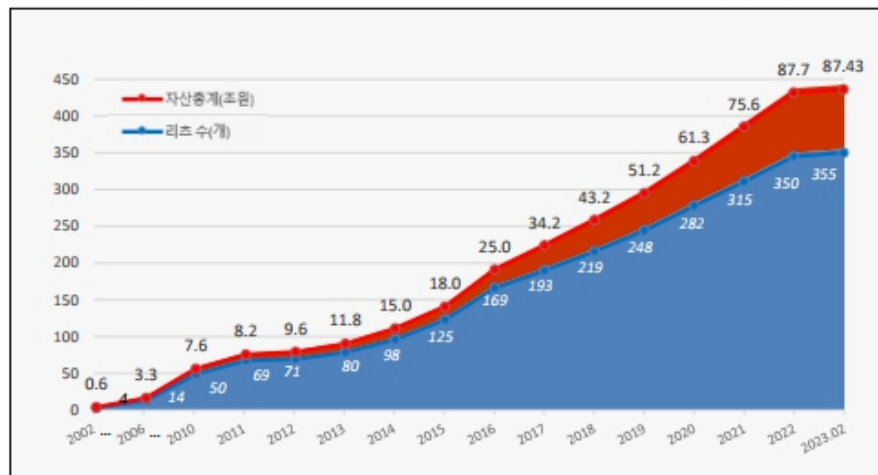
구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
1조원 이상	12	15.53	17.77
5,000억원 이상~1조원 미만	34	23.59	26.98
3,000억원 이상~5,000억원 미만	48	19.13	21.88
1,000억원 이상~3,000억원 미만	128	23.70	27.11
500억원 이상~1,000억원 미만	58	4.15	4.74
500억원 미만	75	1.33	1.52
계	355	87.43	100.00



리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2023-02-28]

연도	리츠 수(개)	자산총계(조원)
2002년	4	0.6
2003년	8	1.1
2004년	10	1.4
2005년	11	1.7
2006년	14	3.3
2007년	18	5.0
2008년	20	4.9
2009년	36	7.0
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	350	87.7
2023년 2월	355	87.43



자산관리회사별 운용리츠현황

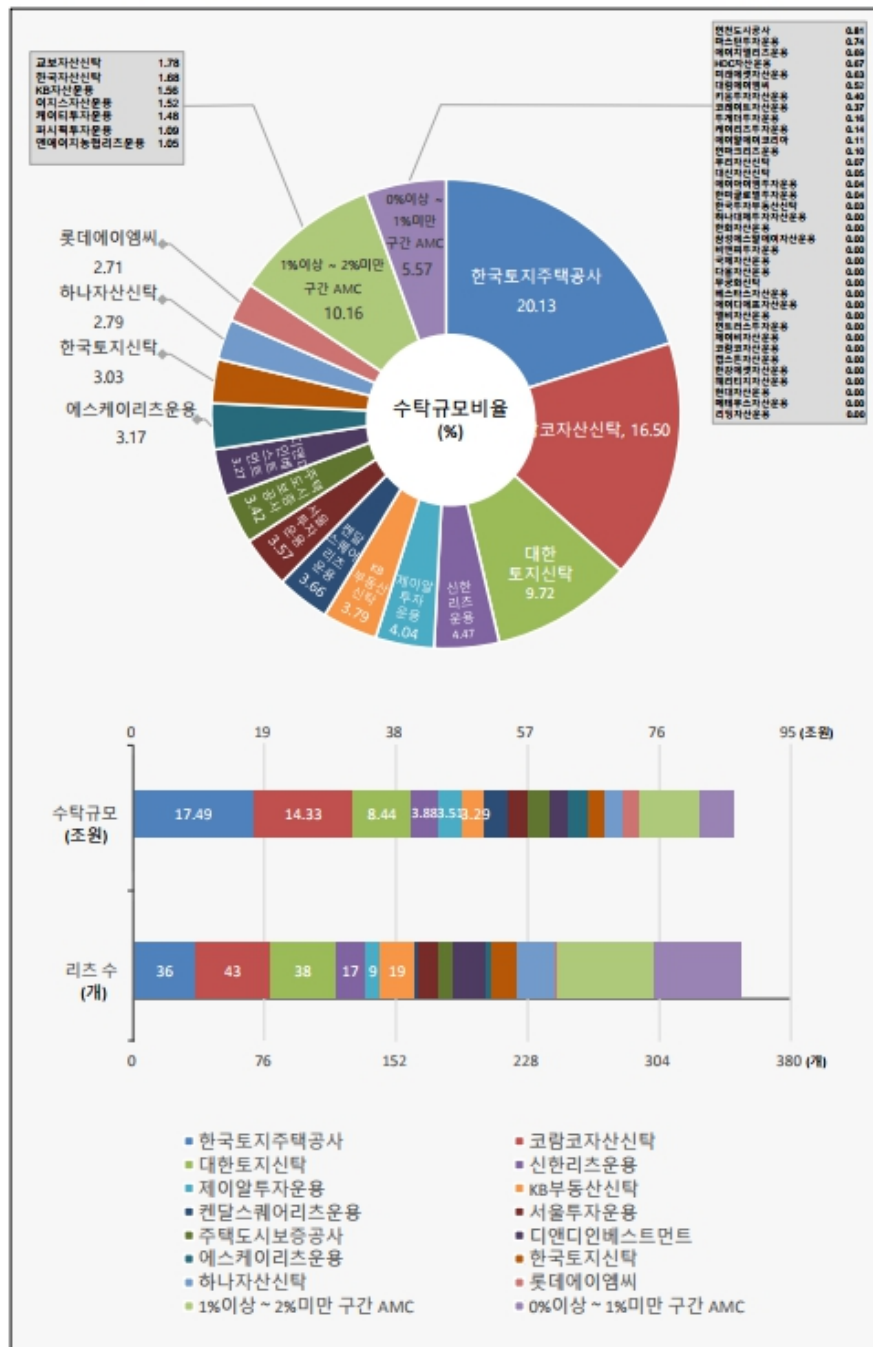
(기준일: 2023-02-28)

일련번호	자산관리회사	수탁규모(조원)	운용리츠 수(개)	수탁규모 비율(%)
1	한국토지주택공사	17.49	36	20.13
2	(주)코람코자산신탁	14.33	43	16.50
3	대한토지신탁(주)	8.44	38	9.72
4	신한리츠운용(주)	3.88	17	4.47
5	제이알투자운용(주)	3.51	9	4.04
6	KB부동산신탁(주)	3.29	19	3.79
7	켄탈스퀘어리츠운용 주식회사	3.18	3	3.66
8	서울투자운용주식회사	3.10	11	3.57
9	주택도시보증공사	2.97	9	3.42
10	디엔디엔베스트먼트 주식회사	2.84	19	3.27
11	엑스케이리츠운용 주식회사	2.75	3	3.17
12	(주)한국토지신탁	2.63	15	3.03
13	(주)하나자산신탁	2.42	22	2.79
14	롯데에이엠비(주)	2.35	1	2.71
15	교보자산신탁주식회사	1.55	9	1.78
16	한국자산신탁(주)	1.46	12	1.68
17	KB자산운용 주식회사	1.35	3	1.56
18	에지스자산운용주식회사	1.32	7	1.52
19	(주)케이티투자운용	1.29	9	1.48
20	퍼시픽투자운용(주)	0.95	10	1.09
21	엔에이치농협리츠운용 주식회사	0.92	6	1.05
22	연천도시공사	0.70	3	0.81
23	마스딘투자운용(주)	0.64	7	0.74
24	메이지엘리츠운용 주식회사	0.60	2	0.69
25	HDC자산운용(주)	0.60	3	0.67
26	미래에셋자산운용(주)	0.55	4	0.63
27	대림에이엠비(주)	0.45	3	0.52
28	키움투자자산운용(주)	0.35	1	0.40
29	코레이드자산운용 주식회사	0.32	2	0.37
30	투계더투자운용 주식회사	0.14	3	0.16
31	(주)케이리츠투자운용	0.12	3	0.14
32	메이알에이코리아(주)	0.09	2	0.11
33	현마크리츠운용 주식회사	0.09	4	0.10
34	우리자산신탁	0.06	3	0.07
35	대신자산신탁	0.04	3	0.05
36	(주)에이아이엠투자운용	0.03	1	0.04
37	한미글로벌투자운용(주)	0.03	1	0.04
38	한국투자부동산신탁	0.03	1	0.03
39	하나대재투자자산운용	0.00*	2	0.00
40	한화자산운용	0.00*	1	0.00
41	삼성에스알에이자산운용 주식회사	0.00*	1	0.00
42	(주)비엔피투자운용	0.00	0	0.00
43	국제자산운용주식회사	0.00	0	0.00
44	다올자산운용주식회사	0.00	0	0.00
45	무궁화신탁	0.00	0	0.00
46	베스타스자산운용주식회사	0.00	0	0.00
47	에이디에프자산운용주식회사	0.00	0	0.00
48	엘비자산운용주식회사	0.00	0	0.00
49	엔트리스투자운용(주)	0.00	0	0.00
50	제이비자산운용주식회사	0.00	0	0.00
51	주식회사 코람코자산운용	0.00	0	0.00
52	캡스톤자산운용주식회사	0.00	0	0.00
53	한강에셋자산운용주식회사	0.00	0	0.00
54	해리티지자산운용주식회사	0.00	0	0.00
55	현대자산운용주식회사	0.00	0	0.00
56	메태우스자산운용주식회사	0.00	0	0.00
57	리딩자산운용주식회사	0.00	0	0.00
	합 계	86.86	351	100.00

*단수조정 값 (하나대재투자자산운용 6억원, 한화자산운용 3억원, 삼성에스알에이자산운용 주식회사 3억원)

자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2023-02-28]



출처: 리츠정보시스템

(2) 서울 오피스 시장

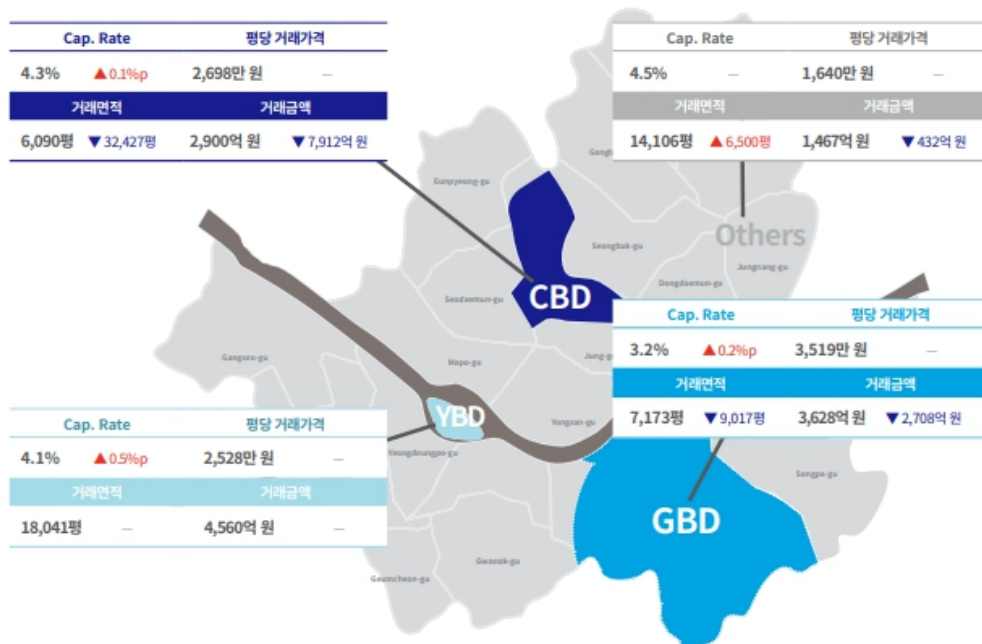
2023년 1분기 서울 오피스 거래규모는 전분기 대비 1.5조원 감소한 수준인 7,994억원(QoQ -64.8%)을 기록하였습니다. 서울 오피스 시장 전체 평균 거래가격은 평당 2,596만원 수준을 유지하며 전분기와 동일한 거래가격을 보였고, Cap.Rate의 경우 4.0%(QoQ + 0.1%p)를 기록하였습니다. 저조한 거래실적을 보인 1분기와 달리, 2023년 2분기의 경우 콘코디언, 판교 알파돔타워, 아스테리움 용산 등의 자산거래가 예정되어 있어 서울 오피스 시장 전체의 거래규모 측면에서 실적개선이 이뤄질 것으로 예상됩니다(젠스타메이트).

Seoul

Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.0% ▲0.1%p	2,596만 원	27,369평 ▼52,986평	7,994억 원 ▼1조 4,748억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.3% ▲0.1%p	2,698만 원
거래면적	거래금액
6,090평 ▼32,427평	2,900억 원 ▼7,912억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
4.5%	1,640만 원
거래면적	거래금액
14,106평 ▲6,500평	1,467억 원 ▼432억 원



Cap. Rate	평당 거래가격
4.1% ▲0.5%p	2,528만 원
거래면적	거래금액
18,041평	4,560억 원

Cap. Rate	평당 거래가격
3.2% ▲0.2%p	3,519만 원
거래면적	거래금액
7,173평 ▼9,017평	3,628억 원 ▼2,708억 원

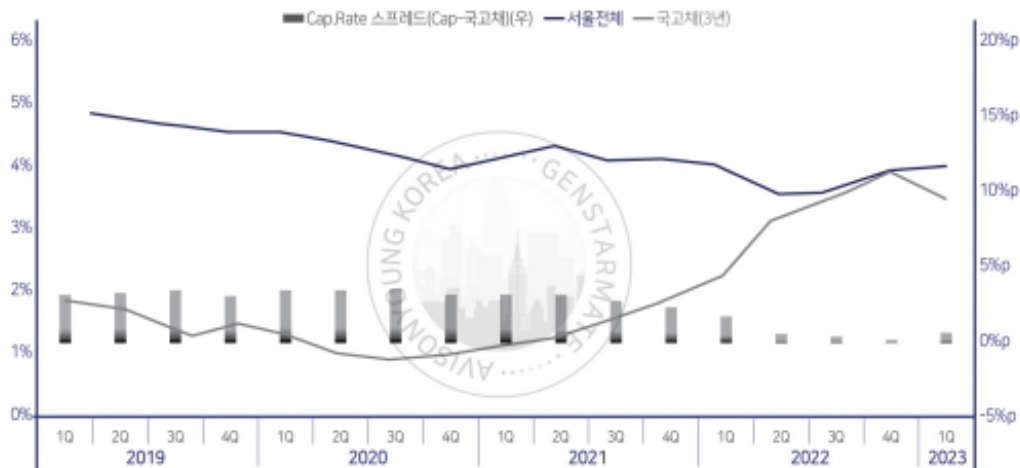
출처: 젠스타메이트(2023년 1분기 오피스시장보고서)

2023년 1분기 서울 오피스 거래규모는 금리 상승으로 인한 투자 수요 위축 등에 따라 지난해 4분기보다 64.8% 감소한 7,994억원을 기록하였습니다. 이 중 GBD 거래규모가 3,628억원으로, 전체 거래규모의 45%를 차지하였습니다. 당사의 오피스 투자자산인 태평로빌딩과 트윈트리타워가 속한 CBD의 거래규모는 2,900억원대를 기록하며 1조원대 거래규모를 기록하였던 지난해 4분기 대비 7,912억원 감소한 것으로 나타났습니다. YBD의 거래는 확인된 바가 없고, 기타권역의 경우 1,467억원의 거래규모를 기록하였습니다.



출처: 젠스타메이트(2023년 1분기 오피스시장보고서)

2023년 1분기 서울 오피스 Cap.Rate는 지난해 4분기 대비 0.1%p 상승한 4.0%를 기록하였고, 각 권역별로 살펴볼 경우 CBD 4.3%, GBD 3.2%, YBD 4.1%, 기타 권역 4.5% 수준으로 조사되었습니다(젠스타메이트). 기타 권역을 제외한 모든 권역에서 Cap.Rate가 지난해 4분기 대비 상승하였습니다.



출처: 젠스타메이트(2023년 1분기 오피스시장보고서)

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 투자대상인 이지스97호전문투자형사모부동산투자신탁의 종류C2(제3종) 수익증권(총 발행 수

익증권의 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
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분증권	261	코람코전문투자형사모부동산투자신탁 제127호 수익증권(분당IDC) (99억원)
		CBRE Caledon Valhalla Investment I-A LP 지분증권 (138억원)
카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 주식 회사 지분증권	150	이천YM물류센터
이지스일반사모부동산투자신탁248호 수익증 권	212	이수화학 반포사옥
이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권	1,839	트윈트리타워
합계	3,594	

- 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 (2019년 리모델링)

2) 트윈트리타워

구분	트윈트리타워
위치	서울시 중구 을곡로 6
대지면적/연면적 (투자대상)	4,392.1㎡ / 55,201.9㎡ (전체 4,430.1㎡ / 55,785.3㎡)
건물규모	지상 17 / 지하 8층 (A동, B동 동일)
용도	업무시설
준공일	2010년 12월 10일 (2022년 리모델링)

3) 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

4) 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)

5) 북미DC 포트폴리오 (Valhalla I-A)

구분	북미DC포트폴리오 (Valhalla I-A)
위치	미국 실리콘밸리, 캐나다 퀘벡 등
IT용량	187 MW
용도	데이터센터

6) 이천 YM물류센터

구분	이천YM물류센터
위치	경기도 이천시 대월면 초지리 273-1외
대지면적/연면적	19,074㎡ / 28,707.9㎡
건물규모	지하 1층 / 지상 3층
용도	창고시설
준공일	2021년 10월 19일

(나) 공시대상 사업부문의 구분

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

(2) 시장 점유율

- 전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장 점유율의 산정이 어렵습니다.

(3) 시장의 특성

- 전술한 ‘가. 업계의 현황’ 참고

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망

- 당사가 2022년 12월 중 신규 투자 완료한 자산은 아래와 같습니다.

(단위: 억원)

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

- 신규투자 자산의 기초자산 개요는 아래와 같습니다.

[이지스25호 (트윈트리타워)]

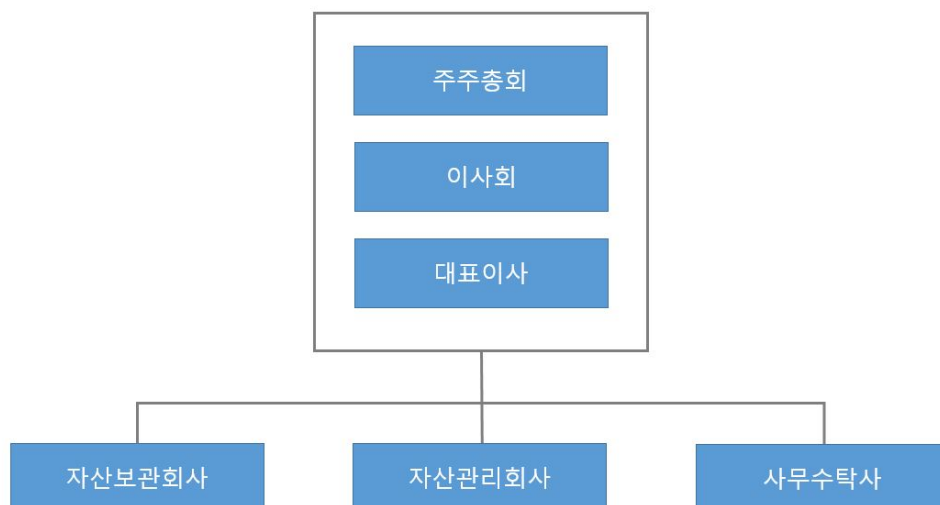
(단위: 억원)

자산명	소재지	매입면적(m ²)		순매입가 (감정가 대비)	감정평가액
		토지	건물		
트윈트리타워	서울시 종로구 중 학동 14	4,392	55,202	5,569 (90.6%)	6,144

※ 감정평가기관: 경일감정평가법인 (기준시점: 2022년 11월)

(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.

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 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	1,002,773
하락시	(1,002,773)

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.

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)기말	제 6(전)기말	제 5(전전)기말
I.유동자산	15,682,379,751	10,627,523,324	15,037,044,390
II.비유동자산	517,541,961,863	318,646,792,174	254,029,295,562
자 산 총 계	533,224,341,614	329,274,315,498	269,066,339,952
I.유동부채	179,158,660,533	605,507,370	17,264,438,577
II.비유동부채	38,370,452,411	39,034,720,302	37,771,306,736
부 채 총 계	217,529,112,944	39,640,227,672	55,035,745,313
지배기업 소유주지분	315,300,292,139	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	129,699,979,559	101,556,062,194	59,173,613,553
비지배지분	394,936,531	422,422,789	423,740,280
자 본 총 계	315,695,228,670	289,634,087,826	214,030,594,639
구 분	제 7(당)기말 (2022.09.01 ~ 2023.02.28)	제 6(전)기말 (2022.03.01 ~ 2022.08.31)	제 5(전전)기말 (2021.09.01 ~ 2022.02.28)
I.영업수익	43,416,383,608	47,138,389,959	6,923,728,394
II.영업비용	11,120,997,088	1,552,595,908	1,769,562,030
III.영업이익	32,295,386,520	45,585,794,051	5,154,166,364
IV. 영업외손익	(634,219,391)	(575,255,846)	(247,776,898)
V. 법인세비용차감전이익	31,661,167,129	45,010,538,205	4,906,389,466
VI. 법인세비용			
VII. 당기순이익	31,653,607,297	45,010,538,205	4,906,389,466
VIII.기타포괄손익	-	642,373,736	(642,373,736)
IX.총포괄손익	31,653,607,297	45,652,911,941	4,264,015,730
X.주당순이익 (주1)	862	1,343	181
[연결에 포함된 회사수]	2	3	3

1-2. 별도재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 7(당)기말	제 6(전)기말	제 5(전전)기말
-----	----------	----------	-----------

I.유동자산	13,590,977,181	7,902,903,570	8,829,602,002
II.비유동자산	485,199,633,000	277,236,392,000	216,902,464,000
자 산 총 계	498,790,610,181	277,236,392,000	225,732,066,002
I.유동부채	178,466,838,249	116,734,702	13,328,228,967
II.비유동부채	-	-	-
부 채 총 계	178,466,838,249	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	133,622,893,984	96,266,392,657	56,227,657,125
자 본 총 계	320,323,771,932	285,022,560,868	212,403,837,035
구 분	제 7(당)기말 (2022.09.01 ~ 2023.02.28)	제 6(전)기말 (2022.03.01 ~ 2022.08.31)	제 5(전전)기말 (2021.09.01 ~ 2022.02.28)
I.영업수익	42,073,321,918	43,313,211,464	3,596,822,594
II.영업비용	1,288,335,817	523,226,824	1,452,411,854
III.영업이익	40,784,986,101	42,789,984,640	2,144,410,740
IV. 영업외손익	101,515,883	(126,055,983)	(133,893,615)
V. 법인세비용차감전이익	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
VI. 법인세비용	-	-	-
VII. 당기순이익	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
VIII. 주당순이익 (주1)	1,113	1,273	73

2. 연결재무제표

연결 재무상태표

제 7 기	2023.02.28 현재
제 6 기	2022.08.31 현재
제 5 기	2022.02.28 현재

(단위 : 원)

	제 7 기	제 6 기	제 5 기
자산			
유동자산	15,682,379,751	10,627,523,324	15,037,044,390
현금및현금성자산	2,840,690,964	7,747,889,819	6,124,904,239
단기금융상품	11,200,000,000	2,013,536,000	4,000,000,000
기타유동채권	351,309,062	282,121,482	4,087,467,531
기타유동자산	79,396,935	49,498,872	269,588,430
당기법인세자산	1,210,982,790	534,477,151	555,084,190
비유동자산	517,541,961,863	318,646,792,174	254,029,295,562
비연결종속기업투자	467,052,707,066	259,528,910,010	194,510,285,031
유형자산	50,481,041,760	59,109,669,127	59,510,797,494

무형자산	8,213,037	8,213,037	8,213,037
자산총계	533,224,341,614	329,274,315,498	269,066,339,952
부채			
유동부채	179,158,660,533	605,507,370	17,264,438,577
기타유동채무	3,081,439,080	529,101,388	506,038,577
단기차입금	176,000,000,000		16,758,400,000
기타유동부채	77,221,453	76,405,982	
비유동부채	38,370,452,411	39,034,720,302	37,771,306,736
장기차입금	36,000,000,000	36,000,000,000	36,000,000,000
기타비유동부채	1,128,933,000	1,128,933,000	1,128,933,000
기타비유동금융부채	1,241,519,411	1,905,787,302	642,373,736
부채총계	217,529,112,944	39,640,227,672	55,035,745,313
자본			
지배기업 소유주지분	315,300,292,139	289,211,665,037	213,606,854,359
자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	125,303,327,910
자본조정	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)
기타포괄손익누계액			(642,373,736)
이익잉여금(결손금)	129,699,979,559	101,556,062,194	59,173,613,553
비지배지분	394,936,531	422,422,789	423,740,280
자본총계	315,695,228,670	289,634,087,826	214,030,594,639
자본과부채총계	533,224,341,614	329,274,315,498	269,066,339,952

연결 포괄손익계산서

제 7 기 2022.09.01 부터 2023.02.28 까지

제 6 기 2022.03.01 부터 2022.08.31 까지

제 5 기 2021.09.01 부터 2022.02.28 까지

(단위 : 원)

	제 7 기	제 6 기	제 5 기
영업수익	43,416,383,608	47,138,389,959	6,923,728,394
영업비용	11,120,997,088	1,552,595,908	1,769,562,030
영업이익	32,295,386,520	45,585,794,051	5,154,166,364
금융수익	169,054,618	28,337,019	14,484,832
금융비용	3,172,383,614	681,619,742	262,296,224
기타수익	2,596,963,253	100,043,624	34,501
기타비용	227,853,648	22,016,747	7

법인세비용차감전순이익(손실)	31,661,167,129	45,010,538,205	4,906,389,466
법인세비용	7,559,832		
당기순이익			
지배기업의 소유주지분	31,673,918,022	45,007,641,766	4,971,321,940
비지배지분	(20,310,725)	2,896,439	(64,932,474)
기타포괄손익		642,373,736	(642,373,736)
파생상품평가손익(후속적으로 당기손익으로 재분류되는 포괄손)		642,373,736	(642,373,736)
총 포괄손익의 귀속			
지배기업의 소유주지분	31,653,607,297	45,650,015,502	4,328,948,204
비지배지분	(20,310,725)	2,896,439	(64,932,474)
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	862	1,343	181

연결 자본변동표

제 7 기 2022.09.01 부터 2023.02.28 까지

제 6 기 2022.03.01 부터 2022.08.31 까지

제 5 기 2021.09.01 부터 2022.02.28 까지

(단위 : 원)

	자본							
	자본금	기타불입자본	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	지배기업소유주지분 계	비지배지분	자본 합계
2021.09.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,989,180			56,991,852,383	174,469,841,563		174,469,841,563
당기순이익(손실)					4,971,321,940	4,971,321,940	(64,932,474)	4,906,389,466
파생상품평가손익				(642,373,736)		(642,373,736)		(642,373,736)
유상증자	6,872,852,000	32,683,777,960				39,556,629,960		39,556,629,960
이익잉여금 이입		(858,439,230)			858,439,230			
비지배주주 자본거래			(1,100,565,368)			(1,100,565,368)	(5,005,304,352)	(6,105,869,720)
배당금지급					(3,648,000,000)	(3,648,000,000)		(3,648,000,000)
연결법위변동							5,493,977,106	5,493,977,106
발행분당금 환급								
2022.02.28 (기말자본)	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
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
당기순이익(손실)					45,007,641,766	45,007,641,766	2,896,439	45,010,538,205
파생상품평가손익				642,373,736		642,373,736		642,373,736

유상증자	5,872,483,000	28,774,985,680				34,647,468,680		34,647,468,680
이익잉여금 이입		(2,067,480,379)			2,067,480,379			
비지배주주 자본거래								
배당금지급					(4,692,673,504)	(4,692,673,504)	(4,213,930)	(4,696,887,434)
연결범위변동								
발행분담금 환급								
2022.08.31 (기말자본)	36,745,335,000	152,010,833,211	(1,100,565,368)		101,556,062,194	289,211,665,037	422,422,789	289,634,087,826
2022.09.01 (기초자본)	36,745,335,000	152,010,833,211	(1,100,565,368)		101,556,062,194	289,211,665,037	422,422,789	289,634,087,826
당기순이익(손실)					31,673,918,022	31,673,918,022	(20,310,725)	31,653,607,297
파생상품평가손익								
유상증자								
이익잉여금 이입		(2,055,290,263)			2,055,290,263			
비지배주주 자본거래								
배당금지급					5,585,290,920	5,585,290,920	7,175,533	5,592,466,453
연결범위변동								
발행분담금 환급								
2023.02.28 (기말자본)	36,745,335,000	149,955,542,948	(1,100,565,368)		129,699,979,559	315,300,292,139	394,936,531	315,695,228,670

연결 현금흐름표

제 7 기 2022.09.01 부터 2023.02.28 까지

제 6 기 2022.03.01 부터 2022.08.31 까지

제 5 기 2021.09.01 부터 2022.02.28 까지

(단위 : 원)

	제 7 기	제 6 기	제 5 기
영업활동으로 인한 현금흐름	9,771,731,598	7,644,340,334	(2,734,333,540)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	3,278,872,948	4,622,857,865	(5,654,743,655)
2. 이자 수취	107,916,690	32,725,129	7,252,876
3. 이자 지급	(743,158,355)	(723,986,793)	(130,315,065)
4. 배당금 수취	7,813,798,374	3,692,137,094	3,596,822,594
5. 법인세 납부(환급)	(685,698,059)	20,607,039	(553,350,290)
투자활동으로 인한 현금흐름	(185,086,464,000)	(19,213,536,000)	(80,041,971,676)
1. 투자활동으로 인한 현금유입	15,538,450,127	4,000,000,000	1,104,998,152
단기금융상품 처분	7,538,450,127	4,000,000,000	1,000,000,000
유형자산의 처분	8,000,000,000		
종속기업 취득 순현금흐름			104,998,152
2. 투자활동으로 인한 현금유출	(200,624,914,127)	(23,213,536,000)	(81,146,969,828)

단기금융상품 취득	(16,724,914,127)	(2,013,536,000)	(4,000,000,000)
건설중인자산 취득			(6,436,471,727)
비연결종속기업투자 취득	(183,900,000,000)	(21,200,000,000)	(24,624,070,031)
토지 취득			(10,366,768,193)
건물 취득			(35,719,659,877)
재무활동으로 인한 현금흐름	170,407,533,547	13,192,181,246	84,190,093,240
1. 재무활동으로 인한 현금유입	176,000,000,000	34,647,468,680	93,943,962,960
유상증자		34,647,468,680	39,556,629,960
단기차입금 차입	176,000,000,000		16,758,400,000
장기차입금 차입			36,000,000,000
임대보증금 증가			1,128,933,000
비지배지분 증가			500,000,000
발행분담금 환급			
보통주의 발행			
2. 재무활동으로 인한 현금유출	(5,592,466,453)	(21,455,287,434)	(9,753,869,720)
배당금 지급	(5,585,290,920)	(4,692,673,504)	(3,648,000,000)
단기차입금상환		(16,758,400,000)	
주식발행비용			(938,869,720)
비지배지분 감소	(7,175,533)	(4,213,930)	(5,167,000,000)
현금및현금성자산의 증가	(4,907,198,855)	1,622,985,580	1,413,788,024
기초 현금및현금성자산	7,747,889,819	6,124,904,239	4,711,116,215
기말 현금및현금성자산	2,840,690,964	7,747,889,819	6,124,904,239

3. 연결재무제표 주석

주석

제 7 기 2023년 02월 28일 현재

제 6 기 2022년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

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.

당기말 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	서울	5월, 11월	부동산임대	100%
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	서울	5월, 11월	부동산임대	100%
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	서울	6월, 12월	부동산임대	96.8%

(주1) (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 당기중 청산이 완료되었습니다.

2) 연결 대상 종속기업의 당기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	매출액	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	-	-	-	2,329,996	2,329,996

(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	24,092,103	1,630,309	314,661	(8,578,633)	(8,578,633)
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사	51,433,416	37,431,965	1,532,365	(101,821)	(101,821)

(주1) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 재무정보는 2022년 12월 31일자 재무정보를 이용하여 연결을 하였습니다.

(주2) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 당기에 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 주식을 담보로 제공하였습니다.

2. 중요한 회계정책

연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며 연결재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 연결재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다

연결재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 2019년 7월 16일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 연결재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 연결재무제표는 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산 및 금융부채를 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 연결회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

1) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

2021년 중, 보험계약의 인식과 측정을 포함하여 보험계약에 대한 완전히 새로운 회계기준인 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'이 공표되었으며, 해당 기준서는 보험계약의 인식과 측정을 다룹니다. 이 기준서가 시행되면, 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 2007년에 공표된 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 이 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 유형의 보험계약(예: 생명보험, 손해보험, 원수보험계약 및 재보험계약)에 적용되며, 특정 보증과 재량적 참가 특성이 있는 투자계약에도 적용됩니다. 적용범위에서 제외되는 계약은 매우 적을 것입니다. 이 기준서의 전반적인 목적은 보험자에 대하여 더욱 유용하고 일관된 보험계약에 관한 회계모형을 제공하는 것입니다. 대체로 각 국가의 기존 회계정책에 기초하는 기업회계기준서 제1104호의 요구사항과 달리, 이 기준서는 보험

계약에 대한 포괄적인 모형을 제시합니다. 이 기준서의 핵심은 일반모형이며, 다음의 사항이 추가됩니다.

- 직접 참가 특성이 있는 계약에 대한 특수한 적용 (변동수수료접근법)
- 주로 보장기간이 단기인 계약에 대한 간편법 (보험료배분접근법)

이 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 시행되며 비교 재무제표가 공시가 되어야 합니다. 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 이 기준서 최초 적용일 이전에 적용한 기업은 이 기준서를 조기에 적용할 수 있습니다. 이 기준서는 연결실체에 적용할 수 없습니다.

2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동·비유동 분류

기업회계기준서 제1001호 문단 69~76에 대한 개정사항은 부채의 유동·비유동 분류에 대한 다음의 요구사항을 명확히 합니다.

- 결제를 연기할 수 있는 권리의 의미
- 연기할 수 있는 권리가 보고기간종료일 현재 존재해야 함
- 기업이 연기할 수 있는 권리를 행사할 가능성은 유동성 분류에 영향을 미치지 않음
- 전환가능부채의 내재파생상품 자체가 지분상품일 경우에만 부채의 조건이 유동성 분류에 영향을 미치지 않음

이 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 소급 적용합니다. 연결기업은 개정사항이 현행 실무에 미칠 영향과 기존의 대출 약정에 재협상이 필요한지를 평가하고 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 회계추정치의 정의

개정 기준서는 회계추정치의 변경, 회계정책의 변경과 회계 오류수정을 명확히 구분하고 있습니다. 또한 개정 기준서는 기업이 회계 추정치를 개발하기 위해 측정기법과투입변수를 사용하는 방법을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 이 시점 이후에 발생하는 회계정책 변경과 회계추정치의 변경에 적용합니다. 조기 적용이 허용됩니다. 이 개정사항은 연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시

이 개정사항은 연결기업의 회계정책 공시를 더 효과적으로 할 수 있도록 하는 요구사항과 지침을 제공합니다. 기준서 제1001호는 연결기업의 유의적인 회계정책을 공시하도록 요구합니다. 개정사항은 '유의적인' 회계정책을 '중요한' 회계정책으로 변경하고, 중요한 회계정책 정보에 대한 설명을 추가하였습니다. 연결기업이 회계정책 공시에 대하여 결정할 때, 보다 유용한 회계정책 정보를 제공할 수 있도록 합니다.

기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 연결기업은 이 개정사항의 요구사항과 일관되는 지를 확인하기 위해 중요한 회계정책 정보 공시를 검토하고 있습니다.

5) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 단일 거래에서 자산과 부채가 동시에 생기는 경우의 이연법인세

이 개정사항은 기업회계기준서 제1012호에 따른 최초 인식예외의 적용범위를 축소하여 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 거래에 적용하지 않도록 하였습니다.

이 개정사항은 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용합니다. 또한 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 리스와 사후처리 및 복구 관련 부채와 관련된 모든 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이에 대하여 이연법인세자산(충분한 과세소득이 있는 경우)과 이연법인세부채를 인식하여야 합니다. 연결기업은 현재 이 개정사항의 영향을 평가하고 있습니다.

(3) 중요한 판단과 추정

연결회사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 연결재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다. 또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

1) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(4) 종속기업투자

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배회사인 회사는 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자를 기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따라 원가법으로 처리하거나 기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 회계처리하고 있습니다.

또한 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 종속

기업, 관계기업 및 공동기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다.

(5) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

가. 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 연결회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 연결회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 연결회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 연결회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

나. 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

다. 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생함.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

라. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 연결회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 연결회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

연결회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

마. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다.

단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의파생상품으로 회계 처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

바. 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

사. 금융자산의 손상

연결회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 연결회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무

불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 연결회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 연결회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 연결회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 연결회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 연결회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 연결회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 연결회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 연결회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

가. 최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

연결회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

나. 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또

한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

다. 차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

라. 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(6) 파생상품과 위험회피활동

파생상품은 파생상품 계약 체결 시점에 공정가치로 최초 인식되며 이후 매 보고기간말에 공정가치로 재측정됩니다. 위험회피수단이 아닌 파생상품의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고, 위험회피수단인 파생상품은 위험회피대상의 특성과 지정된 위험회피 관계의 유형에 따라 회계처리됩니다. 위험회피회계의 적용 요건을 충족하지 않는 파생상품의 공정가치변동은 거래의 성격에 따라 '기타수익(비용)' 또는 '금융수익(비용)'으로 손익계산서에 인식됩니다. 현금흐름위험회피 대상으로 지정되어 적용요건을 충족하는 파생상품의 공정가치 변동 중 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 인식되고, 비효과적인 부분은 '기타수익(비용)' 또는 '금융수익(비용)'으로 당기손익에 인식됩니다.

연결회사는 위험회피의 개시시점에 위험회피수단이 위험회피대상의 현금흐름의 변동을 상쇄할 것으로 기대되는지를 포함하여 위험회피수단과 위험회피대상의 경제적 관계를 문서화합니다. 연결회사는 각 위험회피 관계의 개시시점에 다양한 위험회피를 수행하는 위험관리의 목적과 전략을 공식적으로 지정하고 문서화합니다.

위험회피수단인 파생상품의 전체 공정가치는 위험회피대상의 잔여 만기가 12개월보다 길 경

우 비유동자산이나 부채로 분류되고, 12개월 이하인 경우 유동자산이나 유동부채로 분류됩니다. 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품부채는 결제일에 따라 유동과 비유동으로 구분되고, 파생상품자산은 예상만기에 따라 유동과 비유동으로 구분됩니다.

(7) 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

토지를 제외한 자산은 취득원가에서 잔존가치를 제외하고, 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각됩니다.

구 분	추정 내용연수
건물	50년

(8) 무형자산

영업권은 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시되고 있습니다.

영업권을 제외한 무형자산은 역사적 원가로 최초 인식되고, 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다.

한편, 당기말 현재 연결기업은 영업권을 제외한 무형자산을 보유하고 있지 않습니다.

(9) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

(10) 충당부채

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

(11) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 당기말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 연결회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 연결회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 연결회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(12) 이익잉여금

연결회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 연결회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(13) 리스

연결회사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)

- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 구입가격이 중요하지 않은 자산을 의미합니다.

연결회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

(14) 수익인식

1) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

3. 영업부문

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

연결회사의 영업수익은 국내 또는 캐나다에서 발생하였으며, 당기말 현재 연결회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 이지스일반사모부동산투자신탁25호가 있습니다.

4. 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 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	1,002,773
하락시	(1,002,773)

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 순부채(순차입금)을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순부채(순차입금)은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

당기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
총차입금	212,000,000	36,000,000
차감: 현금및현금성자산	2,840,691	7,747,890
순부채	209,159,309	28,252,110
자본총계	315,695,229	289,634,088
총자본	524,854,538	317,886,198
자본조달비율	39.85%	8.89%

5. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금	2,840,691	7,747,890

6. 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
정기예금	국민은행	11,200,000	2,013,536

7. 기타유동채권

당기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	285,525	277,475
미수수익	65,784	4,646
합 계	351,309	282,121

8. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	57,955	41,055
부가세대급금	21,442	8,444
합 계	79,397	49,499

9. 당기법인세자산

당기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수법인세환급액	1,210,983	534,477

10. 비연결종속기업투자

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

(2) 당기 및 전기말 현재 비연결종속기업투자에 대한 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가	기 말
(수익증권)								

이지스일반사모 부동산투자신탁97호	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	202,140,108	-	-	(1,008,612)	201,131,496
이지스일반사모부동산투 자신탁248호	대한 민국	80.3%	21,200 백만좌	24,996,284	-	-	8,056	25,004,340
이지스일반사모부동산투 자신탁25호	대한 민국	99.73%	183,900 백만좌	-	183,900,000	-	34,063,797	217,963,797
코람코전문투자형사모부 동산투자신탁제127호	대한 민국	60.0%	9,900 백 만좌	13,034,043	-	-	(108,702)	12,925,341
CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP	캐나다	98.94%	-	19,358,475	-	-	(9,330,742)	10,027,733
합 계				259,528,910	183,900,000	-	23,623,797	467,052,707

(주1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 당기에 이지스일반사모부동산투자신탁 97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하였습니다.

(주2) 각 비연결종속기업투자의 취득원가(투자원금)는 아래와 같습니다.

- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,839억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 1,132억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원
- 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호: 99억원
- CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP: 138억원

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가	기 말
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	166,802,464	-	-	35,337,644	202,140,108
이지스일반사모부동산투 자신탁248호	대한 민국	80.3%	21,200 백만좌	-	21,200,000	-	3,796,284	24,996,284
코람코전문투자형사모부 동산투자신탁제127호	대한 민국	60.0%	9,900 백 만좌	13,112,751	-	-	(78,708)	13,034,043
CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP	캐나다	100.0%	-	14,595,070	-	-	4,763,405	19,358,475
합 계				194,510,285	21,200,000	-	43,818,625	259,528,910

11. 유형자산

(1) 당기말 현재 회사의 유형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말			전기말		
	취득금액	상각누계액	장부금액	취득금액	상각누계액	장부금액
토지	11,237,316	-	11,237,316	11,237,316	-	11,237,316
건물	40,112,838	(869,112)	39,243,726	40,112,838	(467,984)	39,644,854

건설중인자산	-	-	-	8,227,499	-	8,227,499
합 계	51,350,154	(869,112)	50,481,042	59,577,653	(467,984)	59,109,669

(2) 당기 및 전기 중 유형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(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	-	-	(401,128)	-	39,243,726
건설중인자산	8,227,499	-	(8,227,499)	-	-	-
합 계	59,109,669	-	(8,227,499)	(401,128)	-	50,481,042

<전기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	대 체	기 말
토지	11,237,316	-	-	-	-	11,237,316
건물	40,045,982	-	-	(401,128)	-	39,644,854
건설중인자산	8,227,499	-	-	-	-	8,227,499
합 계	59,510,797	-	-	(401,128)	-	59,109,669

12. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 회사의 무형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

(2) 당기 중 무형자산의 증감내역은 다음과 같습니다

<당기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	대 체	연결범위 변동	기 말
영업권	8,213	-	-	-	-	-	8,213

<전기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	대 체	연결범위 변동	기 말
영업권	8,213	-	-	-	-	-	8,213

13. 기타채무

당기 및 전기말 현재 기타채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	구분	당기말	전기말
유동	미지급금	96,250	92,835
	미지급비용	2,985,189	436,266
합 계		3,081,439	529,101
비유동	보증금	1,128,933	1,128,933
합 계		1,128,933	1,128,933

14. 기타비유동금융부채

(1) 당기 및 전기말 현재 기타비유동금융부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
파생상품	1,241,519	1,905,787

(2) 회사는 환율변동으로 인한 환위험을 회피하고자 통화선도계약을 체결하고 있으며, 당기 및 전기말 현재 파생상품의 약정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	거래처	만기일	약정환율	단위	계약금액	평가손익
통화선도	(주)스탠다드차티드은행	2026-12-24	1,147.00	USD	13,323,737	(1,241,519)
파생상품금융부채						(1,241,519)

<전기>

(단위: 천원)

구 분	거래처	만기일	약정환율	단위	계약금액	평가손익
통화선도	(주)스탠다드차티드은행	2026-12-24	1,147.00	USD	13,323,737	(1,905,787)
파생상품금융부채						(1,905,787)

15. 기타유동부채

전기말 현재 기타유동부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	구분	전기말
유동	예수금	442
	부가세예수금	76,779
합 계		77,221

16. 차입금

(1) 당기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

차입처	내 역	만 기	변동/고정 여부	연이자율(%)	장부금액
(주)삼성증권	수익증권 담보대출	2023-12-09	고정	6.00%	176,000,000
합 계					176,000,000

(2) 당기 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

차입처	내 역	만 기	변동/고정 여부	연이자율(%)	장부금액
(주)스탠다드차 티드은행	수익증권담보대 출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	28,000,000
(주)하나은행	수익증권담보대 출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	8,000,000
합 계					36,000,000

<전기>

(단위: 천원)

차입처	내 역	만 기	변동/고정 여부	연이자율(%)	장부금액
(주)스탠다드차 티드은행	수익증권담보대 출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	28,000,000
(주)하나은행	수익증권담보대 출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	8,000,000
합 계					36,000,000

당기말 및 전기말 연결기업의 장기차입금은 모두 만기 일시 상환예정입니다.

17. 자본

(1) 당기 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 주, 천원)

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

<전기>

(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) 당기 및 전기 중 유통보통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	36,745,335	36,745,335	24,000,000	24,000,000
유상증자	-	-	5,872,483	5,872,483
기 말	36,745,335	36,745,335	36,745,335	36,745,335

(3) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	36,745,335	152,010,834	30,872,852	125,303,328
이익잉여금 이입	-	(2,055,291)	-	(2,067,480)
유상증자	-	-	5,872,483	28,774,986
기 말	36,745,335	149,955,543	36,745,335	152,010,834

(4) 당기 및 전기말 현재 자본조정의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

(5) 이익준비금

연결회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

18. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
영업수익		
비연결종속기업평가이익	34,071,853	41,912,838
배당수익	7,812,166	3,692,137
임대수익	1,354,720	1,354,720
관리비수익	104,209	104,209
기타영업수익	73,436	74,486
합 계	43,416,384	47,138,390
영업비용		
비연결종속기업평가손실	9,783,788	-
급 여	2,400	1,800
건물관리비	70,659	81,789
지급수수료	410,765	457,493
감가상각비	401,128	401,128
자산관리수수료	202,874	364,052
자산보관수수료	31,794	42,797
사무수탁수수료	65,835	86,330
세금과공과	98,564	5,034
지급임차료	341	672
기타비용(판관)	52,849	111,501
합 계	11,120,997	1,552,596

19. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
금융수익	이자수익	169,055
	외화환산이익	-
합 계	169,055	28,337

금융비용	이자비용	3,172,383	681,620
	외화환산손실	1	-
합 계		3,172,384	681,620

20. 기타수익 및 기타비용

당기 및 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기	전기
기타수익	잡이익	2,596,963	100,044
기타비용	잡손실	355	22,017
	유형자산처분손실	227,499	-
합계		227,854	22,017

21. 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.

22. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
지배회사지분 당기순이익	31,673,918,022	45,007,641,766
가중평균유통보통주식수	36,745,335	33,521,852
보통주기본주당이익	862	1,343

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2022.09.01 ~ 2023.02.28	36,745,335	181	6,650,905,635
합 계			181	6,650,905,635
가중평균유통보통주식수				36,745,335

<전기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2022.03.01 ~ 2022.06.09	30,872,852	101	3,118,158,052
보통주	2022.06.10 ~ 2022.08.31	36,745,335	83	3,049,862,805
합 계			184	6,168,020,857
가중평균유통보통주식수				33,521,852

(3) 회석주당손익

연결회사는 회석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

23. 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 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 정기주주총회일로부터 7일 이내

[(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	매각금액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내

매각성과수수료	매각차익의 10%	처분일이 속한 사업연도의 정기 주주총회일로부터 7일 이내
---------	-----------	------------------------------------

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

[(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 취득세 를 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.

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 (주1)	이지스로지스틱스 (주2)	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) 당기말('23.02.28.) 기준으로 (주)국민은행과 위탁계약을 종료하고, 스카이펀드서비스(주)와 신규 위탁계약(사무수탁보수 연 70백만원)을 체결하였습니다.

(주2) 당기 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) 당기 중 청산으로 인해 계약이 해지되었습니다.

4) 담보제공자산 및 자금차입약정

연결기업은 당기 중에 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)로부터 1,760억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당기말 현재 차입금 잔액은 1,760억원입니다. 또한 동 차입을 위해 비연결종속기업투자 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권, 이지스일반사모부동산투자신탁25 수익증권, 그리고 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 주식을 담보로 제공하였습니다.

한편, 연결기업이 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.

24. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	2,840,691	2,840,691
		기타유동채권	351,309	351,309
		단기금융상품	11,200,000	11,200,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	467,052,707	467,052,707
합 계			481,444,707	481,444,707
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	3,081,439	3,081,439
		기타비유동채무	1,128,933	1,128,933
		단기차입금	176,000,000	176,000,000
		장기차입금	36,000,000	36,000,000
	파생상품부채	기타비유동금융부채	1,241,519	1,241,519
합 계			217,451,891	217,451,891

<전기>

(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 측정하는 금융부채	기타유동채무	529,101	529,101
		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 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 연결회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

연결회사는 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

당기 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당기말 현재 연결회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	467,052,707	-	-	467,052,707
파생상품				
통화선도	1,241,519	-	1,241,519	-

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	259,528,910	-	-	259,528,910

파생상품				
통화선도	1,905,787	-	1,905,787	-

당기 및 전기말 현재 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 2 및 수준 3으로 분류된 자산·부채의 가치평가방법과 투입변수는 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	467,052,707	순자산가치법	-
파생상품				
파생상품부채	통화선도	1,241,519	현재가치법	할인율

<전기>

(단위: 천원)

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

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가손익	24,288,065	41,912,838
	배당수익	7,812,166	3,692,137
	외환손익	(1)	4
합 계		32,100,230	45,604,979
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	169,055	28,333
상각후원가로 측정하는 금융부채			
차입금	이자비용	3,172,382	681,620

파생상품			
파생상품부채	평가손실	664,268	1,263,414

25. 특수관계자 등

(1) 당기말 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
종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁25호
기타특수관계자	이지스자산운용(주)

(주1) 당기 중 청산이 완료되었으므로 청산완료일까지의 거래만을 포함하였습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당 기	전 기
이지스일반사모부동산투자신탁97호	배당금수익	3,696,734	3,197,176
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	청산배당	11,378,473	-
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	배당금수익	170,715	500,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	333,249	213,620
이지스일반사모부동산투자신탁248호	배당금수익	713,390	264,274
이지스일반사모부동산투자신탁25호	배당금수익	3,091,594	-
이지스자산운용(주)	자산관리보수	37,192	37,808

(3) 당기 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 잔액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	내 역	채권채무내용	당기말	전기말
기타특수관계자	이지스자산운용(주)	자산관리보수	미지급비용	37,192	37,808

(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	당 기	전 기
단기급여	2,400	1,800

26. 영업으로부터 창출된 현금

(1) 당기 및 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	31,653,607	45,010,538
조정		
법인세비용	7,560	-
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	(24,288,065)	(41,912,838)
배당수익	(7,812,166)	(3,692,137)
이자수익	(169,055)	(28,333)
이자비용	3,172,382	681,620
감가상각비	401,128	401,128
유형자산처분손실	227,499	-
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	(16,900)	7,900
미지급금	3,417	19,070
미지급비용	119,699	46,360
미수금	(8,050)	3,800,954
부가세대급금	(12,998)	212,190
부가세예수금	633	76,146
예수금	182	260
영업으로부터 창출된 현금	3,278,873	4,622,858

(2) 연결기업의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 보고기간 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 없습니다.

(3) 당기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다

<당기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		당기말
			취득	기타변동	
단기차입금	-	176,000,000	-	-	176,000,000
장기차입금	36,000,000	-	-	-	36,000,000

임대보증금	1,128,933	-	-	-	1,128,933
재무활동으로부터의 총부채	37,128,933	176,000,000	-	-	213,128,933

<전기>

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		당기말
			취득	기타변동	
단기차입금	16,758,400	(16,758,400)	-	-	-
장기차입금	36,000,000	-	-	-	36,000,000
임대보증금	1,128,933	-	-	-	1,128,933
재무활동으로부터의 총부채	53,887,333	(16,758,400)	-	-	37,128,933

27. 비지배지분에 대한 정보

연결회사에 포함된 비지배지분이 중요한 종속기업의 자본 중 비지배지분에 배분된 당기순이익 및 누적비지배지분은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

회사명	비지배지분율 (%)	기초 누적비지배지분	비지배지분에 배분된 당기순손 익	연결범위 변동	지분율 변동 등	기말 누적비지배지분
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사	3.22	422,423	(20,311)	-	(7,175)	394,937

<전기>

(단위: 천원)

회사명	비지배지분율 (%)	기초 누적비지배지분	비지배지분에 배분된 당기순손 익	연결범위 변동	지분율 변동 등	기말 누적비지배지분
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사	3.22	423,740	2,896	-	(4,213)	422,423

4. 재무제표

재무상태표

제 7 기 2023.02.28 현재
제 6 기 2022.08.31 현재
제 5 기 2022.02.28 현재

(단위 : 원)

	제 7 기	제 6 기	제 5 기
--	-------	-------	-------

자산			
유동자산	13,590,977,181	7,902,903,570	8,829,602,002
현금및현금성자산	2,068,255,406	5,399,321,272	4,262,388,360
단기금융상품	10,300,000,000	2,013,536,000	4,000,000,000
기타유동채권	61,870,763	4,292,929	8,615,979
기타유동자산	45,672	55,218	3,551,913
당기법인세자산	1,160,805,340	485,698,151	555,045,750
비유동자산	485,199,633,000	277,236,392,000	216,902,464,000
종속기업투자	41,100,000,000	50,100,000,000	50,100,000,000
비연결종속기업투자	444,099,633,000	227,136,392,000	166,802,464,000
자산총계	498,790,610,181	285,139,295,570	225,732,066,002
부채			
유동부채	178,466,838,249	116,734,702	13,328,228,967
기타유동채무	2,466,838,249	116,734,702	328,228,967
단기차입금	176,000,000,000		13,000,000,000
부채총계	178,466,838,249	116,734,702	13,328,228,967
자본			
자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	30,872,852,000
기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	125,303,327,910
이익잉여금(결손금)	133,622,893,984	96,266,392,657	56,227,657,125
자본총계	320,323,771,932	285,022,560,868	212,403,837,035
자본과부채총계	498,790,610,181	285,139,295,570	225,732,066,002

포괄손익계산서

제 7 기 2022.09.01 부터 2023.02.28 까지

제 6 기 2022.03.01 부터 2022.08.31 까지

제 5 기 2021.09.01 부터 2022.02.28 까지

(단위 : 원)

	제 7 기	제 6 기	제 5 기
영업수익	42,073,321,918	43,313,211,464	3,596,822,594
영업비용	1,288,335,817	523,226,824	1,452,411,854
영업이익	40,784,986,101	42,789,984,640	2,144,410,740
금융수익	95,781,395	26,367,360	13,873,503
금융비용	2,372,383,561	132,136,985	147,767,119
기타이익	2,378,472,697		1
기타손실	354,648	20,286,358	

법인세비용차감전순이익(손실)	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
법인세비용			
당기순이익(손실)	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
기타포괄손익			
총포괄손익	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	1,113	1,273	73

자본변동표

제 7 기 2022.09.01 부터 2023.02.28 까지

제 6 기 2022.03.01 부터 2022.08.31 까지

제 5 기 2021.09.01 부터 2022.02.28 까지

(단위 : 원)

	자본				
	자본금	자본잉여금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2021.09.01 (기초자본)	24,000,000,000		93,477,989,180	57,006,700,770	174,484,689,950
당기순이익(손실)				2,010,517,125	2,010,517,125
발행분담금 환급					
배당금지급				(3,648,000,000)	(3,648,000,000)
유상증자	6,872,852,000		32,683,777,960		39,556,629,960
이익잉여금 이입			(858,439,230)	858,439,230	
2022.02.28 (기말자본)	30,872,852,000		125,303,327,910	56,227,657,125	212,403,837,035
2022.03.01 (기초자본)	30,872,852,000		125,303,327,910	56,227,657,125	212,403,837,035
당기순이익(손실)				42,663,928,657	42,663,928,657
발행분담금 환급					
배당금지급				(4,692,673,504)	(4,692,673,504)
유상증자	5,872,483,000		28,774,985,680		34,647,468,680
이익잉여금 이입			(2,067,480,379)	2,067,480,379	
2022.08.31 (기말자본)	36,745,335,000		152,010,833,211	96,266,392,657	285,022,560,868
2022.09.01 (기초자본)	36,745,335,000		152,010,833,211	96,266,392,657	285,022,560,868
당기순이익(손실)				40,886,501,984	40,886,501,984
발행분담금 환급					
배당금지급				(5,585,290,920)	(5,585,290,920)
유상증자					
이익잉여금 이입			(2,055,290,263)	2,055,290,263	

2023.02.28 (기말자 본)	36,745,335,000		149,955,542,948	133,622,893,984	320,323,771,932
-----------------------	----------------	--	-----------------	-----------------	-----------------

현금흐름표

제 7 기 2022.09.01 부터 2023.02.28 까지

제 6 기 2022.03.01 부터 2022.08.31 까지

제 5 기 2021.09.01 부터 2022.02.28 까지

(단위 : 원)

	제 7 기	제 6 기	제 5 기
영업활동으로 인한 현금 흐름	7,063,848,945	3,395,673,736	1,497,038,812
1. 영업으로부터 창출 된 현금흐름	(302,348,933)	(734,058,698)	(1,423,158,592)
2. 이자 수취	38,203,561	30,690,410	7,003,975
3. 이자 지급		(149,589,039)	(130,315,065)
4. 배당금 수취	8,003,101,506	4,179,283,464	3,596,822,594
5. 법인세납부(영업)	(675,107,189)	69,347,599	(553,314,100)
투자활동으로 인한 현금 흐름	(180,809,623,891)	(19,213,536,000)	(50,600,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입	18,915,290,236	4,000,000,000	1,000,000,000
단기금융상품 처분	7,538,450,127	4,000,000,000	1,000,000,000
종속기업투자 처분	11,376,840,109		
2. 투자활동으로 인한 현금유출	(199,724,914,127)	(23,213,536,000)	(51,600,000,000)
단기금융상품 취득	(15,824,914,127)	(2,013,536,000)	(4,000,000,000)
종속기업투자 취득			(47,600,000,000)
비연결종속기업투 자취득	(183,900,000,000)	(21,200,000,000)	
재무활동으로 인한 현금 흐름	170,414,709,080	16,954,795,176	48,908,629,960
발행분담금 환급			
단기차입금의 차입	176,000,000,000		13,000,000,000
유상증자		34,647,468,680	39,556,629,960
주식의 발행			
배당금지급	(5,585,290,920)	(4,692,673,504)	(3,648,000,000)
차입금의 상환		(13,000,000,000)	
현금및현금성자산의 증 가	(3,331,065,866)	1,136,932,912	(194,331,228)

기초 현금및현금성자산	5,399,321,272	4,262,388,360	4,456,719,588
기말 현금및현금성자산	2,068,255,406	5,399,321,272	4,262,388,360

5. 재무제표 주석

주석

제 7 기 2023년 02월 28일 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.

당기말 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

재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 2019년 7월 16일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회 ("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 재무제표는 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

1) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

2021년 중, 보험계약의 인식과 측정을 포함하여 보험계약에 대한 완전히 새로운 회계기준인 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'이 공표되었으며, 해당 기준서는 보험계약의 인식과 측정을 다룹니다. 이 기준서가 시행되면, 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 2007년에 공표된 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 이 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 유형의 보험계약(예: 생명보험, 손해보험, 원수보험계약 및 재보험계약)에 적용되며, 특정 보증과 재량적 참가 특성이 있는 투자계약에도 적용됩니다. 적용범위에서 제외되는 계약은 매우 적을 것입니다. 이 기준서의 전반적인 목적은 보험자에 대하여 더욱 유용하고 일관된 보험계약에 관한 회계모형을 제공하는 것입니다. 대체로 각 국가의 기존 회계정책에 기초하는 기업회계기준서 제1104호의 요구사항과 달리, 이 기준서는 보험계약에 대한 포괄적인 모형을 제시합니다. 이 기준서의 핵심은 일반모형이며, 다음의 사항이 추가됩니다.

- 직접 참가 특성이 있는 계약에 대한 특수한 적용 (변동수수료접근법)
- 주로 보장기간이 단기인 계약에 대한 간편법 (보험료배분접근법)

이 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 시행되며 비교 재무제표가 공시가 되어야 합니다. 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 이 기준서 최초 적용일 이전에 적용한 기업은 이 기준서를 조기에 적용할 수 있습니다. 이 기준서는 회사에 적용할 수 없습니다.

2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동·비유동 분류

기업회계기준서 제1001호 문단 69~76에 대한 개정사항은 부채의 유동·비유동 분류에 대한 다음의 요구사항을 명확히 합니다.

- 결제를 연기할 수 있는 권리의 의미
- 연기할 수 있는 권리가 보고기간종료일 현재 존재해야 함
- 기업이 연기할 수 있는 권리를 행사할 가능성은 유동성 분류에 영향을 미치지 않음
- 전환가능부채의 내재파생상품 자체가 지분상품일 경우에만 부채의 조건이 유동성 분류에 영향을 미치지 않음

이 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 소급 적용합니다. 회사는 개정사항이 현행 실무에 미칠 영향과 기존의 대출 약정에 재협상이 필요한지를 평가하고 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 회계추정치의 정의

개정 기준서는 회계추정치의 변경, 회계정책의 변경과 회계 오류수정을 명확히 구분하고 있습니다. 또한 개정 기준서는 기업이 회계 추정치를 개발하기 위해 측정기법과투입변수를 사용하는 방법을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 이 시점 이후에 발생하는 회계정책 변경과 회계추정치의 변경에 적용합니다. 조기 적용이 허용됩니다. 이 개정사항은 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시

이 개정사항은 회사의 회계정책 공시를 더 효과적으로 할 수 있도록 하는 요구사항과지침을 제공합니다. 기준서 제1001호는 회사의 유의적인 회계정책을 공시하도록 요구합니다. 개정사항은 '유의적인' 회계정책을 '중요한' 회계정책으로 변경하고, 중요한 회계정책 정보에 대한 설명을 추가하였습니다. 회사가 회계정책 공시에 대하여 결정할 때, 보다 유용한 회계정책 정보를 제공할 수 있도록 합니다.

기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 회사는 이 개정사항의 요구사항과 일관되는 지를 확인하기 위해 중요한 회계정책 정보 공시를 검토하고 있습니다.

5) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 단일 거래에서 자산과 부채가 동시에 생기는 경우의 이연법인세

이 개정사항은 기업회계기준서 제1012호에 따른 최초 인식예외의 적용범위를 축소하여 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 거래에 적용하지 않도록 하였습니다.

이 개정사항은 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용합니다. 또한 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 리스와 사후처리 및 복구 관련 부채와 관련된 모든 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이에 대하여 이연법인세자산(충분한 과세소득이 있는 경우)과 이연법인세부채를 인식하여야 합니다. 회사는 현재 이 개정사항의 영향을 평가하고 있습니다.

(3) 중요한 판단과 추정

회사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정

이 실제 환경과 다를 경우 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다.

또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

1) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(4) 종속기업투자

기업회계기준서 제1110호 '재무제표'에 의한 지배회사인 회사는 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자를 기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따라 원가법으로 처리하거나 기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 회계처리하고 있습니다.

또한 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다.

(5) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

가. 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

나. 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

다. 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생함.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
 - 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생
- 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입

은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

라. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

마. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의파생상품으로 회계 처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

바. 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

사. 금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

가. 최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

나. 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

다. 차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

라. 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를

인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(6) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

(7) 충당부채

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

(8) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 당기말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권

리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도소득금액 계산 시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(9) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(10) 리스

회사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 구입가격이 중요하지 않은 자산을 의미합니다.

회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

(11) 수익인식

1) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

3. 영업부문

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

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 이지스일반사모부동산투자신탁25호가 있습니다.

4. 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 효과를최소화하는데 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 자본조달비율은 다음과 같으며, 전기말 현재 차입금이 없으므로, 자본조달비율을 산출하지 아니하였습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
총차입금	176,000,000
차감: 현금및현금성자산	2,068,255
순부채	173,931,745
자본총계	320,323,772
총자본	494,255,517
자본조달비율	35.19%

5. 현금및현금성자산

당기 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금	2,068,255	5,399,321

(주) 상기 금융상품중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

6. 단기금융상품

당기 및 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
정기예금	국민은행	10,300,000	2,013,536

구 분	당기말	전기말
미수수익	61,871	4,293

8. 기타유동자산

당기 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	46	55

9. 당기법인세자산

당기 및 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수법인세환급액	1,160,805	485,698

10. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	당기말	전기말
(주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사(주1)	대한민국	-	-	9,000,000
(주)이지스데이터센터위탁관리부 동산투자회사	대한민국	100%	26,100,000	26,100,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동 산투자회사	대한민국	96.77%	15,000,000	15,000,000
합계			41,100,000	50,100,000

(주1) 당기 중에 청산이 완료되었습니다.

(2) 당기 및 전기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	처분 및 청산	기 말
(주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	대한민국	-	-	9,000,000	(9,000,000)	-
(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,880,000주	26,100,000	-	26,100,000
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사(주1)	대한민국	96.77%	3,000,000주	15,000,000	-	15,000,000
합계				50,100,000	(9,000,000)	41,100,000

(주1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 당기에 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식을 담보로 제공하였습니다.

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	기 말
(주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,300,000주	9,000,000	9,000,000
(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,880,000주	26,100,000	26,100,000
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사	대한민국	96.77%	3,000,000주	15,000,000	15,000,000
합계				50,100,000	50,100,000

(3) 종속기업의 당기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	매출액	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스로지스틱스위탁 관리부동산투자회사	-	-	-	2,329,996	2,329,996
(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	24,092,103	1,630,309	314,661	(8,578,633)	(8,578,633)
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사(주1)	51,433,416	37,431,965	1,532,365	(101,821)	(101,821)

(주1) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 재무정보는 2022년 12월 31일자 재무정보입니다.

11. 비연결종속기업투자

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

(2) 당기 및 전기말 현재 비연결종속기업투자주식에 대한 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호(주1)	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	202,140,108	-	-	(1,008,612)	201,131,496
이지스일반사모부동산투 자신탁248호	대한 민국	80.3%	21,200 백만좌	24,996,284	-	-	8,056	25,004,340
이지스일반사모부동산투 자신탁25호(주1)	대한 민국	99.73%	183,900 백만좌	-	183,900,000	-	34,063,797	217,963,797
합계				227,136,392	183,900,000	-	33,063,241	444,099,633

(주1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 당기에 이지스일반사모부동산투자신탁 97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25 수익증권을 담보로 제공하였습니다.

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	166,802,464	-	-	35,337,644	202,140,108
이지스일반사모부동산투 자신탁248호	대한 민국	80.3%	21,200 백만좌	-	21,200,000	-	3,796,284	24,996,284
합계				166,802,464	21,200,000	-	39,133,928	227,136,392

12. 기타유동채무

당기 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	5,586	27,003
미지급비용	2,461,252	89,732
합 계	2,466,838	116,735

13. 차입금

당기말 현재 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

차입처	내역	만기	변동/고정 여부	연이자율	장부금액
(주)삼성증권	자산담보대출	2023-12-09	고정	6.00%	176,000,000

14. 자본

(1) 당기 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 주, 천원)

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

<전기>

(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) 당기 및 전기 중 유통보통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구분	당기		전기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기초	36,745,335	36,745,335	24,000,000	24,000,000
유상증자	-	-	5,872,483	5,872,483
기말	36,745,335	36,745,335	36,745,335	36,745,335

(3) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구분	당기		전기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기초	36,745,335	152,010,834	30,872,852	125,303,328
이익잉여금 이입	-	(2,055,290)	-	(2,067,480)
유상증자	-	-	5,872,483	28,774,986
기말	36,745,335	149,955,543	36,745,335	152,010,834

(4) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

15. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서			
제7(당)기	2022년 09월 01일부터 2023년 02월 28일까지	제6(전)기	2022년 03월 01일부터 2022년 08월 31일까지
처분예정일	2023년 5월 24일	처분확정일	2022년 11월 28일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		133,622,893,984		96,266,392,657
- 전기이월미처분이익잉여금	92,736,392,000		53,602,464,000	
- 당기순이익	40,886,501,984		42,663,928,657	
II. 이익잉여금이입액(주1)		-		2,055,290,263
- 주식발행초과금	-		2,055,290,263	
III. 이익잉여금처분액		7,823,260,984		5,585,290,920
- 연차배당(주2)	7,823,260,984		5,585,290,920	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		125,799,633,000		92,736,392,000

(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.

16. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
영업수익		
비연결종속기업평가이익	34,071,853	39,133,928
배당수익	8,001,469	4,179,283

합 계	42,073,322	43,313,211
영업비용		
비연결종속기업평가손실	1,008,612	-
금 여	1,800	1,800
지급수수료	190,388	395,554
자산관리수수료	37,192	37,808
자산보관수수료	14,877	15,123
사무수탁수수료	35,000	35,000
세금과공과	68	-
기타비용(판관)	400	37,942
합 계	1,288,337	523,227

17. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기	전 기
금융수익	이자수익	95,781	26,367
금융비용	이자비용	2,372,384	132,137

18. 기타수익 및 기타비용

(1) 당기 및 전기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기	전기
기타수익	종속기업투자처분이익	2,378,473	-

(2) 당기 및 전기 중 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기	전기
기타비용	잡손실	355	20,286

19. 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 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

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

20. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익	40,886,501,984	42,663,928,657
가중평균유통보통주식수	36,745,335	33,521,852
보통주기본주당이익	1,113	1,273

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2022.09.01 ~ 2023.02.28	36,745,335	181	6,650,905,635
합 계			181	6,650,905,635
가중평균유통보통주식수				36,745,335

<전기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2022.03.01 ~ 2022.06.09	30,872,852	101	3,118,158,052
보통주	2022.06.10 ~ 2022.08.31	36,745,335	83	3,049,862,805
합 계			184	6,168,020,857
가중평균유통보통주식수				33,521,852

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

21. 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', '이지스일반사모부동산투자신탁25호'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. 회사는 당기말('23.02.28.) 기준으로 (주)국민은행과 위탁계약을 종료하고, 스카이펀드서비스(주)와 신규 위탁계약(사무수탁보수 연 70백만원, 부가세별도)을 체결하였습니다.

(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.

(4) 자금차입약정

회사는 당기 중에 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)로부터 1,760억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당기말 현재 차입금 잔액은 1,760억원입니다. 또한 동 차입을 위해 종속회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 및 비연결종속기업투자 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권와 이지스일반사모부동산투자신탁25 수익증권을 담보로 제공하였습니다.

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	2,068,255	2,068,255
		기타유동채권	61,871	61,871
		단기금융상품	10,300,000	10,300,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	444,099,633	444,099,633
합 계			456,529,759	456,529,759

금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	2,466,838	2,466,838
		단기차입금	176,000,000	176,000,000
합계			178,466,838	178,466,838

<전기>

(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

당기 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계 별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당기말 현재 회사의 경영진은 재무상태표에 상각 후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	444,099,633	-	-	444,099,633

<전기>

(단위: 천원)

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

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	444,099,633	순자산가치법	-

<전기>

(단위: 천원)

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

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가손익	33,063,241	39,133,928
	배당수익	7,501,718	3,461,450
합 계		40,564,959	42,595,378
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	95,781	26,367
상각후원가로 측정하는 금융부채			
단기차입금	이자비용	2,372,384	132,137

23. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	(주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사
종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁97호
종속기업	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(주1)
종속기업	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사
종속기업	(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사
종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁248호
종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁25호
기타특수관계자	이지스자산운용(주)

(주1) 당기 중 청산이 완료되었으므로 청산완료일까지의 거래만을 포함하였습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당 기	전 기
이지스일반사모부동산투자신탁97호	배당금수익	3,696,734	3,197,176
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	청산배당	11,378,473	-
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	배당금수익	170,715	500,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	333,249	213,620
이지스일반사모부동산투자신탁248호	배당금수익	713,390	264,274
이지스일반사모부동산투자신탁25호	배당금수익	3,091,594	-
이지스자산운용(주)	자산관리보수	37,192	37,808

(3) 당기 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 잔액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	내역	채권채무내용	당기말	전기말
기타특수관계자	이지스자산운용(주)	자산관리보수	미지급비용	37,192	37,808

(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)

구분	당기	전기
단기급여	1,800	1,800

24. 영업으로부터 창출된 현금

(1) 당기 및 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기순이익	40,886,502	42,663,929
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	(33,063,241)	(39,133,928)
종속기업투자처분이익	(2,378,473)	-
배당금수익	(8,001,469)	(4,179,283)
이자수익	(95,781)	(26,367)
이자비용	2,372,384	132,137
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선금비용	10	3,497
미지급금	(21,417)	20,403
미지급비용	(863)	(214,445)
영업으로부터 창출된 현금	(302,349)	(734,059)

(2) 당기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		당기말
			취득	기타변동	
단기차입금	-	176,000,000	-	-	176,000,000
재무활동으로부터의 총부채	-	176,000,000	-	-	176,000,000

6. 배당에 관한 사항

6-1. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제 7 기	제 6 기	제 5 기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		31,654	45,010	4,906
(별도)당기순이익(백만원)		40,887	42,664	2,011
(연결)주당순이익(원)		862	1,343	181
현금배당금총액(백만원)		7,823	5,585	4,693
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		24.71	12.41	95.66
현금배당수익률(%)	보통주	4.26	3.04	3.04
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	213	152	152
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

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

6-2. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	7	5.71	4.89

* 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%, 제7기(6개월) 4.26% 연속하여 배당함.

* 당사는 6개월 결산 법인이나 제1기와 제2기 사업연도는 각각 약 4개월, 10개월로, 최근 3년간 및 5년간 평균 배당수익률(연환산)은 제1기~제7기 사업연도(총 약 44개월) 배당률을 일할계산하여 산출하였음.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

1. 증자(감자)현황

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 백만원, 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 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 백만원, 주)

종류 \ 구분	회사	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

3. 채무증권 발행 실적

채무증권 발행실적

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 백만원, %)

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

- 해당사항 없음.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 백만원)

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

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

- 해당사항 없음.

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(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 : 2023년 02월 28일)

(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 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 백만원)

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

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(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 : 2023년 02월 28일)

(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 편 입	118,500	신규투자자산 편 입	118,500	-

2. 사모자금의 사용내역

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(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 상 환, 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) 당기 및 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	2,068,255	2,068,255
		기타유동채권	61,871	61,871
		단기금융상품	10,300,000	10,300,000
	당기손익-공정가치	비연결종속기업투자	444,099,633	444,099,633

	측정금융자산			
합 계			456,529,759	456,529,759
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	2,466,838	2,466,838
		단기차입금	176,000,000	176,000,000
합계			178,466,838	178,466,838

<전기>

(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

당기 및 전기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당기말 현재 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	444,099,633	-	-	444,099,633

<전기>

(단위: 천원)

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

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	444,099,633	순자산가치법	-

<전기>

(단위: 천원)

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

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가손익	33,063,241	39,133,928
	배당수익	7,501,718	3,461,450
합 계		40,564,959	42,595,378
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	95,781	26,367
상각후원가로 측정하는 금융부채			
단기차입금	이자비용	2,372,384	132,137

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

(주)이지스밸류플러스부동산위탁관리투자회사의 이사회는 2022년 09월 01일 부터 2023년 02월 28일까지 제7기 사업연도의 회계 및 업무에 관한 이사의 경영진단에 관한 의견을 아래와 같이 보고합니다.

1. 경영진단의 개요

– 회사의 경영에 대한 전반적인 사항을 파악하기 위하여 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동 부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 경영진단을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 관계서류에 대한 업무위탁회사의 보고를 받았으며, 경영활동에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여는 그 내용을 면밀히 검토하는 등 적절한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

2. 경영성과

– 당사의 최근 사업연도 연결기준 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	제 7 기	제 6 기	증감율
I .영업수익	43,416,383,608	47,138,389,959	-8%
II .영업비용	11,120,997,088	1,552,595,908	616%
III .영업이익(손실)	32,295,386,520	45,585,794,051	-29%
IV . 영업외손익	(634,219,391)	(575,255,846)	10%
V . 법인세비용차감전이익	31,661,167,129	45,010,538,205	-30%
VI . 법인세비용	7,559,832	-	100%
VII . 당기순이익	31,653,607,297	45,010,538,205	-30%
VIII . 주당순이익	862	1,343	-36%

3. 재무상태

– 당사의 연결기준 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	제 7(당)기말	제 6(전)기말	증감율
I .유동자산	15,682,379,751	10,627,523,324	48%
II .비유동자산	517,541,961,863	318,646,792,174	62%
자 산 총 계	533,224,341,614	329,274,315,498	62%
I .유동부채	179,158,660,533	605,507,370	29,488%
II .비유동부채	38,370,452,411	39,034,720,302	-2%
부 채 총 계	217,529,112,944	39,640,227,672	449%

지배기업 소유주지분	315,300,292,139	289,211,665,037	9%
Ⅰ.자본금	36,745,335,000	36,745,335,000	—
Ⅱ.기타불입자본	149,955,542,948	152,010,833,211	-1%
Ⅲ.자본조정	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)	—
Ⅳ.기타포괄손익누계액	—	(642,373,736)	-100%
Ⅴ.이익잉여금	129,699,979,559	101,556,062,194	28%
비지배지분	394,936,531	422,422,789	-7%
자 본 총 계	315,695,228,670	289,634,087,826	9%

4. 자금조달

— 해당사항 없음.

5. 부외거래

— 해당사항 없음.

6. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

— 회사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 Ⅲ. 재무에 관한 사항의 주석을 참조하시기 바랍니다.

V. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

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

2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제 7 기(당기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사(연결포함)	2,500만원	430	2,500만원	430
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 현황

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

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부감사기구 가 회계감사인과 논의한 결과

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 11월 16일	내부감사 및 외부감사인 담당이사	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 및 감사계획
2	2023년 05월 13일	내부감사 및 외부감사인 담당이사	서면회의	감사인의 독립성 및 종결단계의 주요 감사결과

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.

사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

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

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	제6기재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	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
	주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-11-10	자리츠 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-11-15	자회사 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-11-29	자리츠의 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-12-05	수익증권 양수도 계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	대출 약정서 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	용역 계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2022-12-19	용역 계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2023-01-27	자리츠 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	용역 계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2023-01-27	자리츠 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	용역 계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2023-02-21	자리츠의 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	일반사무관리업무 위탁계약 종료 합의서 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	일반사무관리업무 위탁계약 체결 승인의 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 이사회 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 : 2023년 02월 28일)

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 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	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. 감사위원 현황

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

3. 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, 자산보관기관, 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.
.

4. 감사 교육 미실시 내역

감사 교육 실시여부	감사 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)스카이펀드서비스	2	팀장, 차장	재무제표, 이사회 등 경영전반에 관한 감사직무 수행지원

6. 준법지원인 등 지원조직 현황

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

- 부동산투자법상 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

3. 주주총회 등에 관한 사항

1. 투표제도 현황

(기준일 : 2023년 02월 28일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	도입	도입
실시여부	미실시	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 : 2023년 02월 28일)

(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 이사회 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 이사회에 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 신주를 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 주식 이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 1. 발행주식총수의 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		
결 산 일	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 신주인수권 증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 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
제6기 정기주주총회	2022-11-28	제1호의안 : 자본준비금 감액 결의의 건	가결
		제2호의안 : 제6기 재무제표 승인의 건	가결
		제3호의안 : 제6기 현금 배당의 건	가결

		제4호의안 : 제7기 사업계획 변경 및 제8기 사업계획 승인의 건	가결
		제5호의안 : 차입계획 승인의 건	가결
		제6호의안 : 사채 발행계획 승인의 건	가결
		제7호의안 : 제7기 이사 보수 승인의 건	가결
		제8호의안 : 제7기 감사 보수 승인의 건	가결

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
(주)코람코주택도시 시기금위탁관리부 동산투자회사	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	-

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 시기금위탁관리부동 산투자회사	2	(주)코람 코자산 신탁	3.23	-	-	대한민 국 정부 (주택도 시기금)	96.77
		-	-	-	-	-	-

- 위 최대주주의 기본정보는 2022.12.31 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 감사보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구분	
법인 또는 단체의 명칭	(주) 코람코주택도시시기금위탁관리부동산투자회사
자산총계	262,922
부채총계	1,563
자본총계	261,359
매출액	4,776

영업이익	3,983
당기순이익	3,126

- 위 재무현황은 2022.12.31 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 감사보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

(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 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비 고
2021년 11월 30일	이지스자산운용(주)	4,467,268	14.47	장내매매, 제3자배정유상증자	-
2022년 06월 11일	(주) 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	5,033,557	13.07	제3자배정유상증자	-

(5) 주식 소유현황

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	(주) 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	5,033,557	13.70	
	이지스자산운용(주)	4,760,326	12.95	-
	(주)코람코자산운용	3,681,851	10.02	
우리사주조합		-	-	-

* 위 주주현황은 2023.02.28기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

(5) 소액주주현황

소액주주현황

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액주주수	전체주주수	비율(%)	소액주식수	총발행주식수	비율(%)	
소액주주	5,908	5,926	99.70	17,755,855	36,745,335	48.32	-

* 위 주주현황은 2023.02.28 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시

시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

(6) 주가 및 주식거래실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		2022.09	2022.10	2022.11	2022.12	2023.01	2023.02
주가 (보통주)	최고	4,640	4,290	4,045	4,145	4,180	4,170
	최저	4,265	3,595	3,730	3,905	3,905	4,005
	평균	4,480	3,920	3,923	4,060	4,075	4,085
일간 거래량	최고	67,222	125,736	85,531	90,939	41,206	44,120
	최저	8,203	22,671	8,729	35,249	5,408	5,796
	월계	557,029	1,198,661	720,413	586,280	321,248	291,606

* 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 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주의 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 전하윤 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 사무소 주임 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

- (*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

2. 직원 등 현황

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(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 : 2023년 02월 28일)

(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	1,800,000	1,800,000	-
---	-----------	-----------	---

- 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	1,800,000	1,800,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

-해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

-해당사항 없음.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	2	2

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

2. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(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	174,900	33,063	485,199
계	-	5	5	277,236	174,900	33,063	485,199

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

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, 수표 현황

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

3-1 제재현황

해당사항 없음.

3-2 한국거래소 등으로부터 받은 제재

해당사항 없음.

3-3 단기매매차익의 발생 및 반환에 관한 사항

해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

4-1 작성기준일 이후 발생한 주요사항

해당사항 없음.

4-2 중소기업기준 검토표

※ 제3쪽의 작성방법을 읽고 작성해 주시기 바랍니다.

사업 연도	2022.09.01 - 2023.02.28	중소기업 등 기준검토표	법 인 명	주식회사 세디스원 (세디스원 주식회사)
			사업자등록번호	536-88-01452

구분	①요건	②검토내용	③적합여부	④적정여부																		
중기업	영사업요건 ○「조세특례제한법 시행령」 제29조 제3항에 따른 소비성 사업에 해당하지 않는 사업	<table><tr><th>구분</th><th>기준경비율코드</th><th>사업수입금액</th></tr><tr><td>업태별</td><td></td><td></td></tr><tr><td>(01) (부동산업)업</td><td>(04) 702003</td><td>(07) 42,073,321,918</td></tr><tr><td>(02) ()업</td><td>(05)</td><td>(08)</td></tr><tr><td>(03) 그밖의 사업</td><td>(06)</td><td>(09)</td></tr><tr><td>계</td><td></td><td>42,073,321,918</td></tr></table>	구분	기준경비율코드	사업수입금액	업태별			(01) (부동산업)업	(04) 702003	(07) 42,073,321,918	(02) ()업	(05)	(08)	(03) 그밖의 사업	(06)	(09)	계		42,073,321,918	(17) 적합 (Y) 부적합 (N)	(26)
	구분	기준경비율코드	사업수입금액																			
	업태별																					
	(01) (부동산업)업	(04) 702003	(07) 42,073,321,918																			
	(02) ()업	(05)	(08)																			
(03) 그밖의 사업	(06)	(09)																				
계		42,073,321,918																				
영규모요건 ○야생요건 ①, ②를 동시에 충족할 것 ④매출액이 업종별로 「중소기업기본법 시행령」 별표 1의 규모기준(「평균매출액등」은 「매출액」으로 봄) 이내일 것 ⑦출입제도 - 자산총액 5천억원 미만	가. 매출액 - 당 회사 (10) (420.7 억원) - 「중소기업기본법시행령」 별표1의 규모기준(11) (400 억원) 이하 나. 자산총액(12) (4,987.9 억원)	(18) 적합 (Y) 부적합 (N)	적 (Y)																			
영독립성요건 「조세특례제한법 시행령」 제2조제1항제3호에 적합한기업일 것	• 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1항에 따른 상호출자제한기업집단등에 속하는 회사 또는 같은 법 제14조제3에 따라 상호출자제한기업집단등의 소속회사로 편입·통지된 것으로 보는 회사에 해당하지 아니할 것 • 자산총액 5천억원 이상인 법인이 주식등의 30퍼센트 이상을 직·간접적으로 소유한 경우로서 최대출자자연 기업에 아닐 것 • 「중소기업기본법 시행령」 제2조제3호에 따른 관계기업에 속하는 기업으로서 같은 영 제2조제4에 따라 산정한 매출액이 「조세특례제한법 시행령」 제2조제1항제1호에 따른 중소기업기준(별표1기준) 이내일 것	(19) 적합 (Y) 부적합 (N)	 부 (N)																			
영유예기간 ① 중소기업이 규모의 확대 등으로 영의 기준을 초과하는 경우 최초 그 사유가 발생한 사업연도와 그 다음 3개사업연도까지 중소기업으로 보고 그 후에는 매년마다 판단 ② 「중소기업기본법 시행령」 제3조제1항 제2호 별표1 및 별표2의 개성으로 중소기업에 해당하지 아니하게 되는 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 사업연도와 그 다음 3개 사업연도까지 중소기업으로 봄	○사유발생 연도(13) (2023 년)	(20) 적합 (Y) 부적합 (N)																				
소기업	영사업요건 및 독립성요건을 충족할 것	중소기업 업종(영)을 주된사업으로 영위하고, 독립성요건(영)을 충족하는지 여부	(21) (Y) (N)	(27)																		
영자산총액이 5천억원 미만으로서, 매출액이 업종별로 「중소기업기본법 시행령」 별표3의 규모기준(「평균매출액등」은 「매출액」으로 봄다) 이내일 것	○매출액 - 당 회사 (14) (420.7 억원) - 「중소기업기본법 시행령」 별표3의 규모기준(15) (30.0 억원) 이하	(22) (Y) (N)	적 (Y) 부 (N)																			

210mmX297mm(백상지80g/㎡ 또는 중질지80g/㎡)

구분	①요 건	②검 토 내 용	③적합 여부	④적정 여부							
중 건 기 업	㉞ 「조세특례제한법」 상 중소기업 업종을 주된 사업으로 영위할 것	중소기업이 아니고, 중소기업 업종 ㉞을 주된사업으로 영위하는지 여부	(23) (Y) (N)	(28) 적 (Y)							
	㉞소유와 경영의 실질적인 독립성이 「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법 시행령」 제2조제2항제1호에 적합할 것	「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항에 따른 상호출자제한기업집단등에 속하는 회사에 해당하지 아니할 것 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제38조제2항에 따른 상호출자제한기업집단 지정기준에 자사종역 이상인 법인이 주식총의 30% 이상을 직·간접적으로 소유한 경우로서 최대 출자자인 기업이 아닐 것 (「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법 시행령」 제2조제3항에 해당하는 기업은 제외)	(24) (Y) (N)								
	㉞직전 3년 평균 매출액이 다음의 중견기업 대상 세액공제 요건을 충족할 것 ① 중소기업 등 투자세액공제 「조세특례제한법」 제5조제1항 : 1천5백만원 미만(신규성장 중견기업에 한함) ② 연구·인력개발비에 대한 세액공제 「조세특례제한법」 제10조제1항제1호기목2) : 5천억원 미만 ③ 기타 중견기업 대상 세액공제 : 3천억원 미만	직전 3년 과세연도 매출액의 평균금액 <table><tr><td>직전 3년</td><td>직전 2년</td><td>직전 1년</td><td>평 균</td></tr><tr><td>억원</td><td>억원</td><td>억원</td><td>억원</td></tr></table>	직전 3년	직전 2년	직전 1년	평 균	억원	억원	억원	억원	(25) (Y) (N)
직전 3년	직전 2년	직전 1년	평 균								
억원	억원	억원	억원								

보호예수 현황

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 주)

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

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	2020.11.26	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층(여의도동)	부동산업 금융업	24,092	기업 의결권의 과반수소유 (회계기준서1110호)	해당사항 없음
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	2021.02.04	서울특별시 강남구 테헤란로 306, 19층	부동산업	51,433	기업 의결권의 과반수소유 (회계기준서1110호)	해당 (최근 사업연도말 자산총액이 지배회사 자산총액의 10% 이상인 종속회사)

(주1) (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 최근사업연도 재무현황은 2023년 02월 28일 기준입니다
(주2) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 최근사업연도 재무현황은 2022년 12월 31일자 재무정보입니다.

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	—	—	—
비상장	2	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	110111-7696408 110111-7775989

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2023년 02월 28일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순이익
								수량	금액						
이지스일반사무부동산투자신탁97호 <수익증권>	비상장	2020년 06월 26일	정관상목적 사업	113,200	113,200,000,000	99.91	202,140	-	-	-1,009	113,200,000,000	99.91	201,131	201,895	2,732
(주)이지스리소스위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 04월 26일	정관상목적 사업	2,500	6,300,000	100	9,000	-6,300,000	-100	-	-	-	-	-	-
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 11월 18일	정관상목적 사업	300	6,880,000	100	26,100	-	-	-	6,880,000	100	26,100	24,092	-5,275

(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 12월 01일	정관상목적 사업	15,000	3,000,000	96.77	15,000	-	-	-	3,000,000	96.77	15,000	51,433	-102
이지스일반사모부동산투자신탁248호 <수익증권>	비상장	2022년 06월 17일	정관상 목적사업	21,200	21,200,000,000	80.3	24,996	-	-	8	21,200,000,000	80.3	25,004	25,008	12
이지스일반사모부동산투자신탁25호 <수익증권>	비상장	2022년 12월 09일	정관상 목적사업	183,900	-	-	-	183,900,000	183,900	34,064	183,900,000	99.73	217,964	218,618	32,719
합 계				-	-	277,236	-	183,800	33,063	-	-	485,199	521,046	30,087	

(주1) 이지스일반사모부동산투자신탁97호, (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사, 이지스일반사모부동산투자신탁248호, 이지스일반사모부동산투자신탁25호의 최근 사업연도 재무현황은 2023년 2월 28일 기준입니다.

(주2) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 최근사업연도 재무현황은 2022년 12월 31일 기준입니다.

(주3) (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 당기 중 해산 및 청산되었습니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음.