

# 투 자 보 고 서

2022.09.01      부터      2023.02.28      까지

( 제    7    기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.05.30

|           |                                       |                       |      |         |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------|------|---------|
| 회 사 명 :   | (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사                |                       |      |         |
| 대 표 이 사 : | 도병운 (인)                               |                       |      |         |
| 본점소재지 :   | 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (여의도동) |                       |      |         |
|           | (전화번호)                                | 02-6959-3100          |      |         |
|           | (홈페이지)                                | www.igisvaluereit.com |      |         |
| 작성책임자 :   | (회사)                                  | 이지스자산운용               | (직책) | 과장      |
|           | (전화번호)                                | 02-6959-3100          | 성명   | 김현웅 (인) |
| 공시책임자 :   | (회사)                                  | 이지스자산운용               | (직책) | 과장      |
|           | (전화번호)                                | 02-6959-3100          | 성명   | 김현웅 (인) |

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) 회사명          | (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (상장일자: 2020.07.16)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2) 설립일          | 2019.07.16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3) 소재지          | 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (여의도동)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2023.02.28 (단위: 원)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 자산총계            | 498,790,610,181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 부채총계            | 178,466,838,249                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 자본총계            | 320,323,771,932                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 자본금             | 36,745,335,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5) 자산관리회사       | 이지스자산운용(주)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6) 사무수탁회사       | 스카이펀드서비스(주)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7) 자산보관회사       | (주)우리은행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 8) 비고           | (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유<br>제5조(회사의 존립기간)<br>회사의 존립기간은 법인설립일 이후 40년으로 한다.<br><br>제56조(해산)<br>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해산한다.<br>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료<br>2. 주주총회의 해산결의<br>3. 합병<br>4. 파산<br>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결<br>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소<br>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우<br>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우<br><br>(2) 신용평가결과<br>해당사항 없음 |



## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

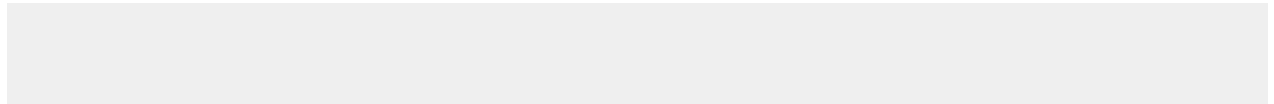
- 2019.07.16 회사 발기설립 (자기자본 3억원)
- 2019.07.16 자산관리계약체결 (이지스자산운용(주))
- 2019.07.16 자산보관계약체결 (㈜우리은행)
- 2019.07.16 일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
- 2019.07.18 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
- 2019.09.11 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
- 2019.09.18 대표주관계약체결(삼성증권(주))
- 2019.09.25 명의개서대리계약체결(한국에탁결제원)
- 2019.09.30 총액인수계약체결(삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주))
- 2020.04.28 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 2020.06.20 1차 유상증자(일반공모)  
(보통주식 23,700,000주, 증자 후 자본금 24,000,000,000원)
- 2020.06.22 부동산 관련 증권 취득
- 2020.07.16 유가증권 시장 상장
- 2021.04.26 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 100% 매입  
(주식수 : 300,000주 / 취득금액 300,000,000원)
- 2021.07.08 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 100% 매입  
(주식수 : 2,200,000주 / 취득금액 2,200,000,000원)
- 2021.09.16 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 100% 매입  
(주)식수 : 3,500,000주 / 취득금액 : 3,500,000,000원)
- 2021.11.18 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분100% 매입  
(주식수 : 300,000주 / 취득금액 : 300,000,000원)
- 2021.11.24 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분100% 매입  
(주식수 : 5,000,000주 / 취득금액 : 10,000,000,000원)
- 2021.11.29 2차 유상증자(제3자배정)  
(보통주식 6,872,852주, 증자 후 자본금 30,872,852,000원)
- 2021.11.30 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 보통주, 제1 종류주 지분 75% 매입  
(보통주 주식수 : 1,500,000주 / 취득금액 : 7,500,000,000원)  
(제1종류주 주식수 : 1,500,000주 / 취득금액 : 7,500,000,000원)
- 2021.12.17 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 158억 추가 출자  
(지분율 100%)
- 2021.12.29 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 부동산관련 유가증권 매입
- 2022.01.27 (주) 이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 30억원 추가 출자  
(지분율 100%)
- 2022.06.11 3차 유상증자(제3자배정)  
(보통주식 5,872,483주, 증자 후 자본금 36,745,335,000원)
- 2022.06.17 이지스 248호(이수화학 반포사옥) 수익증권 212억 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(주))

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직명   | 성명  | 생년월일 또는<br>법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고           |
|------|-----|-------------------|-----------|--------------|
| 대표이사 | 도병운 | 74.12.11          | 법무법인 세한   | 결격요건<br>해당없음 |
| 이사   | 정신아 | 78.08.15          | 법무법인 세한   | 결격요건<br>해당없음 |
| 이사   | 류규태 | 70.11.18          | 법무법인 세한   | 결격요건<br>해당없음 |
| 감사   | 이종섭 | 77.08.21          | 대영회계법인    | 결격요건<br>해당없음 |

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2023.02.28 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

| 구분  | 종류  | 발행주식수      | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | 비고 |
|-----|-----|------------|---------|---------|----|
| 기명식 | 보통주 | 24,000,000 | 5,000   | 1,000   |    |
| 기명식 | 보통주 | 6,872,852  | 5,820   | 1,000   |    |
| 기명식 | 보통주 | 5,872,483  | 5,960   | 1,000   |    |

\* 종류는 보통주, 종류주 등

|  |
|--|
|  |
|--|

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

| 취득일자      | 종류 | 주식수량 | 취득가액 | 비고 |
|-----------|----|------|------|----|
| 자료가 없습니다. |    |      |      |    |

|  |
|--|
|  |
|--|

##### (3) 현물출자 현황

|  |
|--|
|  |
|--|

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음  
의결권이 있는 주식수 : 36,745,335주  
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

| 일자             | 원인   | 증가(감소)한 주식의 내용 |            |            |            | 증(감)자한<br>자본금  | 증(감)자 후<br>자본금 | 증(감)자<br>비율 |
|----------------|------|----------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|-------------|
|                |      | 종류             | 수량         | 주당<br>발행가액 | 주당<br>액면가액 |                |                |             |
| 2019.07.<br>16 | 설립   | 보통주            | 300,000    | 5,000      | 1,000      | 300,000,000    | 300,000,000    | 0.00%       |
| 2020.06.<br>20 | 유상증자 | 보통주            | 23,700,000 | 5,000      | 1,000      | 23,700,000,000 | 24,000,000,000 | 7900.00%    |
| 2021.11.<br>30 | 유상증자 | 보통주            | 6,872,852  | 5,820      | 1,000      | 6,872,852,000  | 30,872,852,000 | 28.64%      |
| 2022.06.<br>11 | 유상증자 | 보통주            | 5,872,483  | 5,960      | 1,000      | 5,872,483,000  | 36,745,335,000 | 19.02%      |

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.02.28 현재】

| 성명                                              | 관계       | 내/<br>외국인 | 국적       | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수(지분율)    |    |    |               | 변동원인 |
|-------------------------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|---------------|----|----|---------------|------|
|                                                 |          |           |          |           |            |           | 기초            | 증가 | 감소 | 기말            |      |
| (주)코람<br>코주택<br>도시기<br>금위탁<br>관리사<br>동산투<br>자회사 | 최대<br>주주 | 내국인       | 대한<br>민국 | 기관        | 해당사항없<br>음 | 보통주       | 5,033,55<br>7 |    |    | 5,033,55<br>7 |      |
|                                                 |          |           |          |           |            |           | (13.70%)      |    |    | (13.70%)      |      |

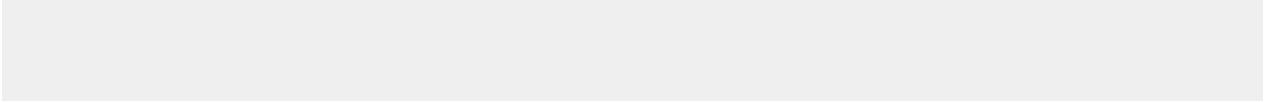
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.02.28 현재】

| 순위 | 성명             | 내/<br>외국인 | 국적       | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수     | 지분율    | 비고 |
|----|----------------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|-----------|--------|----|
| 1  | 이지스자산<br>운용(주) | 내국인       | 대한<br>민국 | 기관        | 해당사항<br>없음 | 보통주       | 4,760,326 | 12.95% |    |
| 2  | (주)코람코<br>자산운용 | 내국인       | 대한<br>민국 | 기관        | 해당사항<br>없음 | 보통주       | 3,681,851 | 10.02% |    |



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.02.28 현재】

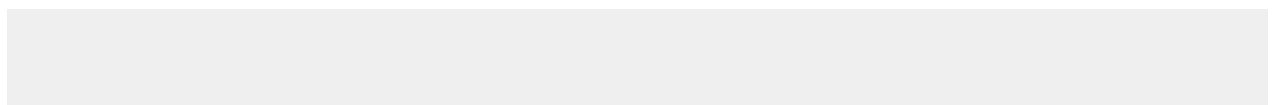
| 구분          | 주주수<br>(명) | 비율      | 주식수        | 비율      | 비고 |
|-------------|------------|---------|------------|---------|----|
| 최대주주        | 1          | 0.02%   | 5,033,557  | 13.70%  |    |
| 주요주주        | 2          | 0.03%   | 8,442,177  | 22.97%  |    |
| 소액주주<br>-개인 | 5,448      | 91.93%  | 13,068,175 | 35.56%  |    |
| 소액주주<br>-법인 | 475        | 8.02%   | 10,201,426 | 27.76%  |    |
| 합계          | 5,926      | 100.00% | 36,745,335 | 100.00% |    |

\* 2023.02.28.기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생 할수 있습니다.

### 4) 주가변동사항

| 월별      | 23년 2월                                                   | 23년 1월             | 22년 12월            | 비고 |
|---------|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----|
| 최고가(일자) | 5,050원(2월6일<br>2월7일)                                     | 5,090원(1월 25일<br>) | 4,850원(12월<br>28일) |    |
| 최저가(일자) | 4,835(2월 27일)                                            | 4,855원(1월 4일)      | 4,510원(12월<br>13일) |    |
| 월간 거래량  | 535,338                                                  | 805,121            | 463,415            |    |
| 일평균 거래량 | 26,767.90000000<br>00014551915228<br>36685180664062<br>5 | 40,256             | 22,067             |    |

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재



## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### 제53조(이익의 배당)

1. 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제 458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
2. 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제 28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
3. 회사가 제 12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고 이사회의 결의로 배당을 실시한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

| 구분            |     | 제 7기           | 제 6기           | 제 5기          | 제 4기           |
|---------------|-----|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 당기순이익         |     | 40,886,501,984 | 42,663,928,657 | 2,010,517,125 | 22,267,543,219 |
| 상법상<br>배당가능이익 |     | 7,823,260,984  | 5,585,290,920  | 4,692,673,504 | 3,648,000,000  |
| 당기감가상각비 등     |     | -              | -              | -             | -              |
| 이익배당한도        |     | 7,823,260,984  | 5,585,290,920  | 4,692,673,504 | 3,648,000,000  |
| 배당금           | 보통주 | 7,823,260,984  | 5,585,290,920  | 4,692,673,504 | 3,648,000,000  |
|               | 종류주 | 0              |                |               |                |
| 주당<br>배당금     | 보통주 | 213            | 152            | 152           | 152            |
|               | 종류주 |                |                |               |                |
| 배당수익율         |     | 4.17%          | 3.24%          | 3.43%         | 3.11%          |

|        |       |       |       |       |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 연환산배당율 | 8.40% | 6.42% | 6.92% | 6.16% |
|--------|-------|-------|-------|-------|

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

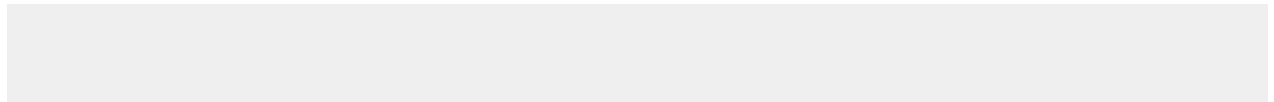
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

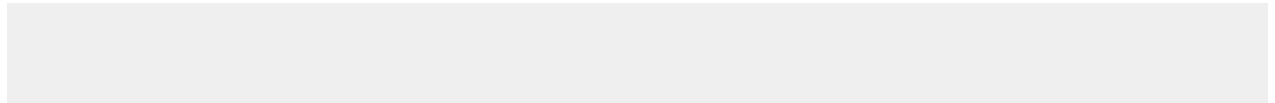
| 항목       | 전기      |        | 당기      |        | 총자산대비<br>구성비율 |
|----------|---------|--------|---------|--------|---------------|
|          | 자산총액    | 비율     | 자산총액    | 비율     |               |
| 부동산      |         |        |         |        |               |
| 부동산개발사업  |         |        |         |        |               |
| 부동산관련 증권 | 277,236 | 97.23  | 485,200 | 97.28  | 97.28         |
| 현금       | 7,413   | 2.60   | 12,368  | 2.48   | 2.48          |
| 기타 자산    | 490     | 0.17   | 1,223   | 0.25   | 0.25          |
| 총계       | 285,139 | 100.00 | 498,791 | 100.00 | 100.00        |

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



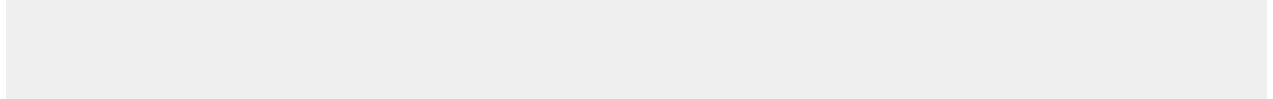
## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

| 부동산<br>명  | 투자대상 | 위치 | 완공<br>(개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 |
|-----------|------|----|--------------|------|-----------|
| 자료가 없습니다. |      |    |              |      |           |

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

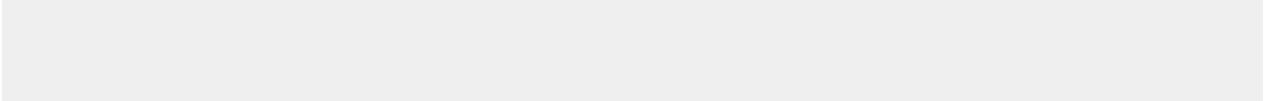
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

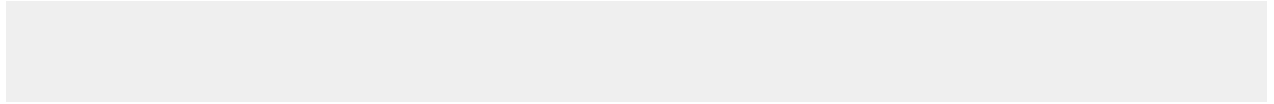
(단위 : 백만원)

| 부동산명      | 취득가액 |    | 취득후<br>자본적지출 |    | 평가손익 |    | 감가<br>상각<br>누계액 | 손상<br>차손<br>누계액 | 장부가액 |
|-----------|------|----|--------------|----|------|----|-----------------|-----------------|------|
|           | 토지   | 건물 | 토지           | 건물 | 토지   | 건물 |                 |                 |      |
| 자료가 없습니다. |      |    |              |    |      |    |                 |                 |      |



### 3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산<br>명  | 임대가능<br>면적<br>(㎡) | 임대면적<br>(㎡) | 임대율<br>(임대면적/임대<br>가능면적,%) | 임대차<br>계약수 |
|-----------|-------------------|-------------|----------------------------|------------|
| 자료가 없습니다. |                   |             |                            |            |



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

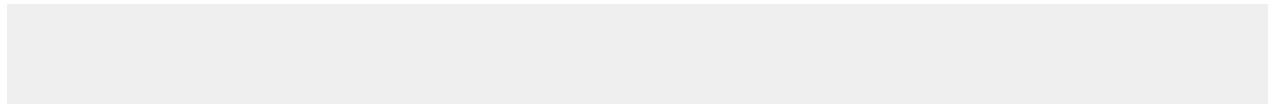
| 구분          | 종목명                             | 취득금액    | 당해 기말<br>현재 가액 | 자산구성비  |
|-------------|---------------------------------|---------|----------------|--------|
| 부동산관련<br>증권 | 수익증권(이지스<br>일반모부동산투자<br>신탁97호)  | 113,200 | 201,131        | 41.45% |
|             | (주)이지스로지스틱<br>스위탁관리부동산<br>투자회사  | 9,000   | 0              | 0.00%  |
|             | (주)이지스데이터센<br>터                 | 26,100  | 26,100         | 5.38%  |
|             | 카이트제이십호                         | 15,000  | 15,000         | 3.09%  |
|             | 수익증권(이지스<br>일반모부동산투자<br>신탁248호) | 21,200  | 25,004         | 5.15%  |
|             | 이지스일반사모부<br>동산투자신탁25호           | 183,900 | 217,964        | 44.92% |

- \* 2021.04.26 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100% )
- 2021.07.08 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100% )
- 2021.09.16 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100% )
- 2021.11.18 이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100% )
- 2021.11.24 이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100% )
- 2021.11.30 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 보통주, 제1종 종류주 지분 매입  
(취득후 비율 75%)
- 2021.12.17 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 매입  
(취득후 비율 100%)
- 2022.01.27 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100% )
- 2022.06.17 (주)이지스일반사모부동산투자신탁248호 212억원 매입
- 2022.11.29 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 청산 및 분배 완료
- 2022.12.09 (주)이지스일반사모부동산투자신탁25호 1,839억 매입

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율  | 전기예치금 | 당기예치금 | 비고 |
|---------|---------|------|-------|-------|----|
| 보통예금    | 우리은행    | 변동   | 5,399 | 2,067 |    |
| 보통예금    | 국민은행    | 변동   | 0     | 1     |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 1.60 | 2,014 | 0     | 해지 |
| 정기예금    | 국민은행    | 3.30 | 0     | 1,500 |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 4.52 | 0     | 1,500 |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 5.10 | 0     | 1,500 |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 3.40 | 0     | 5,800 |    |



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분        | 종목명   | 취득금액  | 당해 기말<br>현재 가액 | 비고 |
|-----------|-------|-------|----------------|----|
| 그 밖의 기타자산 | 미수수익  | 62    | 62             |    |
|           | 선급법인세 | 1,161 | 1,161          |    |

- 선급비용은 백만원미만(45,672원)으로 제외

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분        | 부동산명 | 위치 | 거래일자 | 매매가액 | 거래비용 | 비고 |
|-----------|------|----|------|------|------|----|
| 자료가 없습니다. |      |    |      |      |      |    |

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

|  |
|--|
|  |
|--|

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| * 이지스25호 수익증권 매입<br>- 취득일 : 2022.12.09 (좌수 : 183,900,000,000 / 취득금액 : 183,900,000,000원) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율  | 전기에치금 | 당기에치금 |
|---------|---------|------|-------|-------|
| 보통예금    | 우리은행    | 변동   | 5,399 | 2,067 |
| 보통예금    | 국민은행    | 변동   | 0     | 1     |
| 정기예금    | 국민은행    | 1.60 | 2,014 | 0     |
| 정기예금    | 국민은행    | 3.30 | 0     | 1,500 |
| 정기예금    | 국민은행    | 4.52 | 0     | 1,500 |
| 정기예금    | 국민은행    | 5.10 | 0     | 1,500 |
| 정기예금    | 국민은행    | 3.40 | 0     | 5,800 |

|  |
|--|
|  |
|--|

### 4. 기타 자산 변경내역

전기->당기 (단위: 원)  
미수수익: 4,292,929->61,870,763  
선급비용: 55,218->45,672  
미수법인세환급액: 485,698,151->1,160,805,340

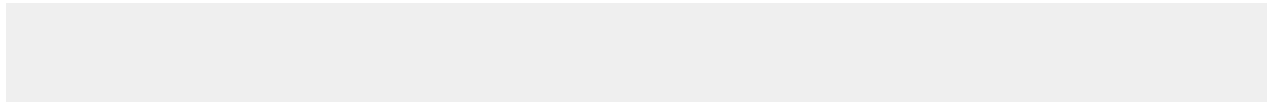
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

| 구분          |                | 금액(원)          | 비율(%)   | 비고                          |
|-------------|----------------|----------------|---------|-----------------------------|
| 부동산         | 임대료            | -              |         |                             |
|             | 분양수익<br>(처분수익) | -              |         |                             |
|             | 기타수익           |                |         |                             |
| 부동산관련<br>증권 | 평가이익           | 34,071,853,000 | 76.48%  |                             |
|             | 처분이익           |                |         |                             |
|             | 이자,배당금 등       | 8,001,468,918  | 17.96%  |                             |
| 현금          | 현금관련수익         | 95,781,395     | 0.22%   |                             |
| 기타자산        | 기타자산 관련수익      | -              |         |                             |
| 기타          |                | 2,378,472,697  | 5.34%   | 기타수익(이지스<br>로지스틱스 청<br>산대금) |
| 총 수 익       |                | 44,547,576,010 | 100.00% |                             |

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

| 부동산<br>명  | 임대료(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|--------|-------|----|
| 자료가 없습니다. |        |       |    |

|  |
|--|
|  |
|--|

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

| 주택<br>의 종<br>류 | 주택형 | 총세대수 | 임대세대<br>수 | 세대당 평균<br>임대보증금<br>(원) | 세대당평균<br>월임대료(원) | 비고 |
|----------------|-----|------|-----------|------------------------|------------------|----|
| 자료가 없습니다.      |     |      |           |                        |                  |    |

|  |
|--|
|  |
|--|

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

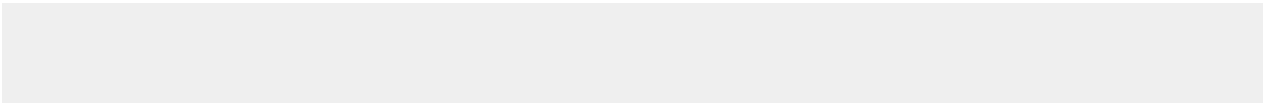
| 부동산명      | 취득가액 | 평가손익 | 상각누계액 | 장부가액 | 매매가액 | 처분손익 | 비율(%) | 비고 |
|-----------|------|------|-------|------|------|------|-------|----|
| 자료가 없습니다. |      |      |       |      |      |      |       |    |

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

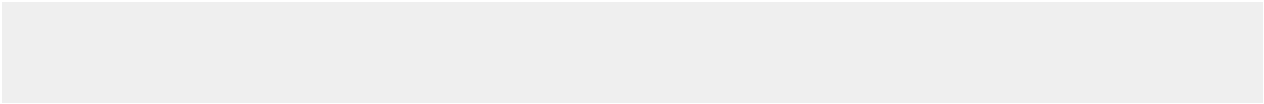
| 구분 |                                        | 매매손익          | 평가손익           | 이자 및 배당금      | 비율(%)  | 비고            |
|----|----------------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------|---------------|
| 1  | 수익증권(이지스전문<br>투자형사모부동산투자<br>신탁97호 C2)  |               | -1,008,612,000 | 3,696,734,334 | 6.19%  |               |
| 2  | 수익증권(이지스전문<br>투자형사모부동산투자<br>신탁248호 1종) |               | 8,056,000      | 713,390,034   | 1.66%  |               |
| 3  | (주)이지스로지스틱스위<br>탁관리부동산투자회사             | 2,378,472,697 |                |               | 5.52%  | 당기 중<br>청산 완료 |
| 4  | 이지스데이터센터                               |               |                | 170,714,682   | 0.39%  |               |
| 5  | 수익증권(이지스일반<br>사모부동산투자신탁<br>25호 2종)     |               | 34,063,797,000 | 3,091,594,361 | 85.53% |               |
| 6  | 카이트20호                                 |               |                | 329,035,507   | 0.76%  |               |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

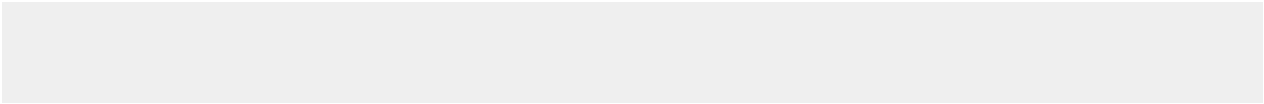
(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율  | 전기에치금<br>발생수익 | 당기에치금<br>발생수익 | 비고 |
|---------|---------|------|---------------|---------------|----|
| 보통예금    | 우리은행    | 변동   | 5,303,579     | 1,819,746     |    |
| 보통예금    | 국민은행    | 변동   | 0             | 490,065       |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 1.46 | 4,780,000     | 0             | 해지 |
| 정기예금    | 국민은행    | 1.60 | 13,194,521    | 0             | 해지 |
| 정기예금    | 국민은행    | 2.50 | 0             | 21,462,240    | 해지 |
| 정기예금    | 국민은행    | 2.65 | 3,089,260     | 10,360,057    | 해지 |
| 정기예금    | 국민은행    | 3.30 | 0             | 24,410,958    |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 2.50 | 0             | 576,961       | 해지 |
| 정기예금    | 국민은행    | 4.52 | 0             | 16,717,808    |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 5.10 | 0             | 18,863,013    |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 3.40 | 0             | 1,080,547     |    |



4. 기타 자산 수익

| 구<br>분    | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. |       |       |    |

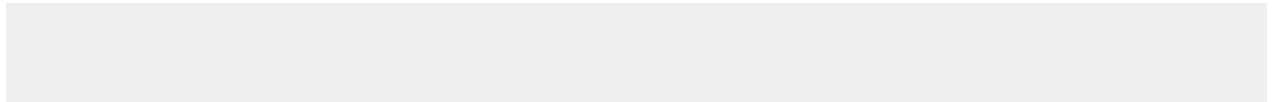


### III. 총 비용 및 지출구조

| 구분          |          | 금액(원)         | 비율(%)   | 비고                 |
|-------------|----------|---------------|---------|--------------------|
| 부동산         | 분양원가     |               |         |                    |
|             | 감가상각비    |               |         |                    |
|             | 기타비용     |               |         |                    |
| 부동산관련<br>증권 | 평가손실     |               |         |                    |
|             | 처분손실     |               |         |                    |
|             | 기타비용     | 1,253,335,817 | 34.23%  |                    |
| 현금          | 현금관련비용   |               |         |                    |
| 기타자산        | 기타자산관련비용 |               |         |                    |
| 기타          |          | 2,407,738,209 | 65.77%  | 이자비용, 잡손실, 사무수탁수수료 |
| 총비용         |          | 3,661,074,026 | 100.00% |                    |

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

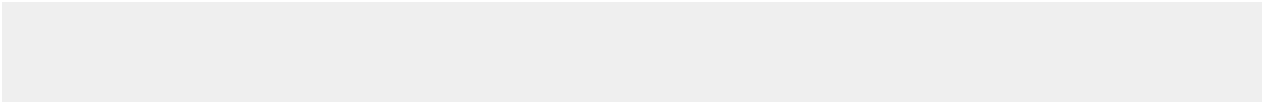


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

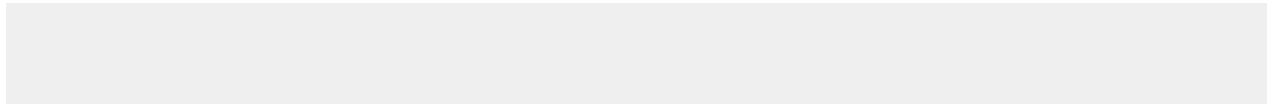
(단위 : 원)

| 구분                   | 합계            | 부동산관련유가증<br>권 | 현금 | 기타자산 | 기타         |
|----------------------|---------------|---------------|----|------|------------|
| 분양원가                 |               |               |    |      |            |
| 급여                   | 1,800,000     | 1,800,000     |    |      |            |
| 상여                   |               |               |    |      |            |
| 퇴직급여                 |               |               |    |      |            |
| 복리후생비                |               |               |    |      |            |
| 자산관리수수료<br>(AMC수수료)  | 37,191,780    | 37,191,780    |    |      |            |
| 부동산관리수수료<br>(PM,FM등) |               |               |    |      |            |
| 자산보관수수료              | 14,876,712    | 14,876,712    |    |      |            |
| 일반사무<br>위탁수수료        | 35,000,000    |               |    |      | 35,000,000 |
| 기타지급수수료              | 190,387,825   | 190,387,825   |    |      |            |
| 유형자산<br>감가상각비        |               |               |    |      |            |
| 투자부동산<br>감가상각비       |               |               |    |      |            |
| 무형자산<br>감가상각비        |               |               |    |      |            |
| 세금과공과                | 67,500        | 67,500        |    |      |            |
| 광고선전비                |               |               |    |      |            |
| 보험료                  |               |               |    |      |            |
| 임차료                  |               |               |    |      |            |
| 교육훈련비                |               |               |    |      |            |
| 여비교통비                |               |               |    |      |            |
| 통신비                  |               |               |    |      |            |
| 수선유지비                |               |               |    |      |            |
| 청소비                  |               |               |    |      |            |
| 수도광열비                |               |               |    |      |            |
| 대손상각비                |               |               |    |      |            |
| 접대비                  |               |               |    |      |            |
| 판매촉진비                |               |               |    |      |            |
| 이자비용                 |               |               |    |      |            |
| 금융리스이자비용             |               |               |    |      |            |
| 기타영업비용               | 1,009,012,000 | 1,009,012,000 |    |      |            |



## 2. 업무위탁비용

| 구분     | 종류       | 위탁기관       | 대상물건, 위탁비율, 계산방법,<br>지급시기 및 지급방법                | 위탁비용<br>(원) |
|--------|----------|------------|-------------------------------------------------|-------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | 이지스자산운용(주) | 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내 지급<br>자산별 매입금액의 0.7%      |             |
|        | 성과보수(매입) |            |                                                 |             |
|        | 기본보수(운용) |            | 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급<br>자산별 매입금액의 연 0.5%     | 37,191,780  |
|        | 성과보수(운용) |            | 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급<br>5% X (주가수익 - 결손금)    |             |
|        | 기본보수(매각) |            | 처분일로부터 7일 이내<br>자산 처분가액의 1.0%                   |             |
|        | 성과보수(매각) |            | 처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터<br>7일 이내 지급<br>매각차익의 10% |             |
| 사무수탁회사 | 위탁보수     | (주)국민은행    | 결산일로부터 7일 이내 지급<br>연 7,000만원(정액)                | 35,000,000  |
| 자산보관회사 | 위탁보수     | (주)우리은행    | 결산일로부터 7일 이내 지급<br>연 3,000만원(정액)                | 14,876,712  |
| 시설관리회사 | 위탁보수     |            |                                                 |             |
| 임대관리회사 | 위탁보수     |            |                                                 |             |
| 재산관리회사 | 위탁보수     |            |                                                 |             |
| 합 계    |          |            |                                                 | 87,068,492  |



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구분      | 제 7기  | 제 6기  | 제 5기 | 제 4 기 |
|---------|-------|-------|------|-------|
| 당해회사수익률 | 48.30 | 55.59 | 2.96 | 41.50 |

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

- 상법시행령 제19조의 미실현이익(19,499,832,000원)을 제외한 제4기 수익율 4.77%
- 상법시행령 제19조의 미실현이익(39,133,928,000원)을 제외한 제6기 수익율 4.14%
- 상법시행령 제19조의 미실현이익(33,063,241,000원)을 제외한 제7기 수익율 8.51%

## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

| 개발사업명     | 소재지 | 개발규모<br>(㎡) | 준공<br>예정일 | 공정률 | 총사업비 | 총<br>투자금액 | 기<br>투자금액 | 비고 |
|-----------|-----|-------------|-----------|-----|------|-----------|-----------|----|
| 자료가 없습니다. |     |             |           |     |      |           |           |    |

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함  
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함  
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

|  |
|--|
|  |
|--|

### 2) 부동산개발사업명(2)

|  |
|--|
|  |
|--|

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

|  |
|--|
|  |
|--|

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 7 기 기말 기준일 2023.02.28 현재  
 전기 제 6 기 기말 기준일 2022.08.31 현재

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

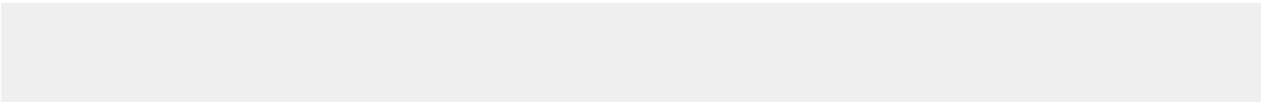
| 과목            | 제 7 (당)기 기말     |                 | 제 6 (전)기 기말     |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|               | 금액              |                 | 금액              |                 |
| I. 자 산        |                 |                 |                 |                 |
| 1. 유동자산       |                 | 13,590,977,181  |                 | 7,902,903,570   |
| 1) 현금및현금성자산   | 2,068,255,406   |                 | 5,399,321,272   |                 |
| 2) 단기금융상품     | 10,300,000,000  |                 | 2,013,536,000   |                 |
| 5) 미수수익       | 61,870,763      |                 | 4,292,929       |                 |
| 9) 선급비용       | 45,672          |                 | 55,218          |                 |
| 11) 선급법인세     | 1,160,805,340   |                 | 485,698,151     |                 |
| 14) 재고자산      | 0               |                 | 0               |                 |
| 2. 비유동자산      |                 | 485,199,633,000 |                 | 277,236,392,000 |
| 4) 유가증권       | 485,199,633,000 |                 | 277,236,392,000 |                 |
| 종속기업투자        | 41,100,000,000  |                 | 50,100,000,000  |                 |
| 기타            | 444,099,633,000 |                 | 227,136,392,000 |                 |
| 5) 유형자산       | 0               |                 | 0               |                 |
| 6) 투자부동산      | 0               |                 | 0               |                 |
| 7) 무형자산       | 0               |                 | 0               |                 |
| 자 산 총 계       |                 | 498,790,610,181 |                 | 285,139,295,570 |
| 1. 유동부채       |                 | 178,466,838,249 |                 | 116,734,702     |
| 6) 미지급금       | 5,586,196       |                 | 27,003,196      |                 |
| 7) 미지급비용      | 2,461,252,053   |                 | 89,731,506      |                 |
| 12) 단기차입금     | 176,000,000,000 |                 |                 |                 |
| 2. 비유동부채      |                 | 0               |                 | 0               |
| 부 채 총 계       |                 | 178,466,838,249 |                 | 116,734,702     |
| 1. 자본금        |                 | 36,745,335,000  |                 | 36,745,335,000  |
| 1) 보통주자본금     | 36,745,335,000  |                 | 36,745,335,000  |                 |
| 2. 자본잉여금      |                 | 149,955,542,948 |                 | 152,010,833,211 |
| 1) 주식발행초과금    | 149,955,542,948 |                 | 152,010,833,211 |                 |
| 3. 자본조정       |                 | 0               |                 | 0               |
| 4. 기타포괄손익누계액  |                 | 0               |                 | 0               |
| 5. 이익잉여금(결손금) |                 | 133,622,893,984 |                 | 96,266,392,657  |
| 자 본 총 계       |                 | 320,323,771,932 |                 | 285,022,560,868 |
| 부 채 및 자 본 총 계 |                 | 498,790,610,181 |                 | 285,139,295,570 |

## II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2023.02.28  
 전기 제 6 기 기말 시작일 2022.03.01 종료일 2022.08.31

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과목                  | 제 7 (당)기       |                | 제 6 (전)기       |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                     | 금액             |                | 금액             |                |
|                     | 최근 3개월         | 당기누적           | 최근 3개월         | 전기누적           |
| I. 영업수익             | 38,002,059,152 | 42,073,321,918 | 41,993,299,464 | 43,313,211,464 |
| 5) 배당금수익            | 8,005,682,849  | 8,001,468,918  | 4,179,283,464  | 4,179,283,464  |
| 7) 기타영업수익           | 29,996,376,303 | 34,071,853,000 | 37,814,016,000 | 39,133,928,000 |
| II. 영업비용            | 1,147,397,490  | 1,288,335,817  | 212,852,997    | 523,226,824    |
| 2) 급여               | 900,000        | 1,800,000      | 900,000        | 1,800,000      |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료)  | 18,595,890     | 37,191,780     | 18,904,109     | 37,808,219     |
| 8) 자산보관수수료          | 7,397,260      | 14,876,712     | 7,561,644      | 15,123,287     |
| 9) 일반사무위탁수수료        | 17,403,315     | 35,000,000     | 17,500,000     | 35,000,000     |
| 10) 기타지급수수료         | 94,021,525     | 190,387,825    | 131,521,854    | 395,553,688    |
| 14) 세금과공과           | 67,500         | 67,500         |                |                |
| 29) 기타영업비용          | 1,009,012,000  | 1,009,012,000  | 36,465,390     | 37,941,630     |
| III. 영업이익           | 36,854,661,662 | 40,784,986,101 | 41,780,446,467 | 42,789,984,640 |
| IV. 영업외수익           | 2,429,348,998  | 2,474,254,092  | 9,869,762      | 26,367,360     |
| 1) 이자수익             | 50,876,301     | 95,781,395     | 9,869,762      | 26,367,360     |
| 10) 기타영업외수익         | 2,378,472,697  | 2,378,472,697  |                |                |
| V. 영업외비용            | 2,372,738,209  | 2,372,738,209  | 17,452,056     | 152,423,343    |
| 1) 이자비용             | 2,372,383,561  | 2,372,383,561  | 17,452,056     | 132,136,985    |
| 10) 기타영업외비용         | 354,648        | 354,648        |                | 20,286,358     |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | 36,911,272,451 | 40,886,501,984 | 41,772,864,173 | 42,663,928,657 |
| VIII. 당기순이익(손실)     | 36,911,272,451 | 40,886,501,984 | 41,772,864,173 | 42,663,928,657 |
| IX. 기타포괄이익(손실)      | 0              | 0              | 0              | 0              |
| X. 총포괄이익(손실)        | 36,911,272,451 | 40,886,501,984 | 41,772,864,173 | 42,663,928,657 |
| X I. 주당이익           | 1,005          | 1,113          | 1,246          | 1,273          |

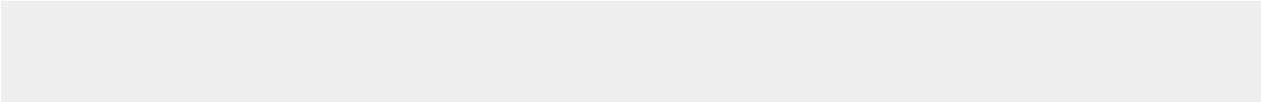


III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2023.02.28  
전기 제 6기 기말 시작일 2022.03.01 종료일 2022.08.31

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과목                      | 제 7 (당)기       |                 | 제 6 (전)기       |                |
|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                         | 처분에정일          | 2023.05.24      | 처분확정일          | 2022.11.28     |
|                         | 금액             |                 | 금액             |                |
| I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)     |                | 133,622,893,984 |                | 96,266,392,657 |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) | 92,736,392,000 |                 | 53,602,464,000 |                |
| 2. 당기순이익(손실)            | 40,886,501,984 |                 | 42,663,928,657 |                |
| II. 임의적립금등의 이입액         |                |                 |                | 2,055,290,263  |
| III. 이익잉여금처분액           |                | -7,823,260,984  |                | -5,585,290,920 |
| 4. 배당금                  | 7,823,260,984  |                 | 5,585,290,920  |                |
| 보통주현금배당금                | 7,823,260,984  |                 | 5,585,290,920  |                |
| V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) |                | 125,799,633,000 |                | 92,736,392,000 |



#### IV. 현금흐름표

당기 제 7기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2023.02.28  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.03.01 종료일 2022.08.31

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목                          | 제 7 (당)기        |                  | 제 6 (전)기        |                 |
|-----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                             | 금액              |                  | 금액              |                 |
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름           |                 | 7,063,848,945    |                 | 3,395,673,736   |
| 1. 당기순이익(손실)                |                 | 40,886,501,984   |                 | 42,663,928,657  |
| 2. 당기순이익 조정을 위한 가감          |                 | -33,165,111,531  |                 | -39,028,158,375 |
| 이자수익                        | -95,781,395     |                  | -26,367,360     |                 |
| 이자비용                        | 2,372,383,561   |                  | 132,136,985     |                 |
| 유가증권관련손실(이익)                | -33,063,241,000 |                  | -39,133,928,000 |                 |
| 기타                          | -2,378,472,697  |                  |                 |                 |
| 3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)   |                 | -8,023,739,386   |                 | -4,369,828,980  |
| 기타미수금의 변동                   | -8,001,468,918  |                  | -4,179,283,464  |                 |
| 선급비용의 변동                    | 9,546           |                  | 3,496,695       |                 |
| 미지급금의 변동                    | -21,417,000     |                  | 20,403,196      |                 |
| 미지급비용의 변동                   | -863,014        |                  | -214,445,407    |                 |
| 4. 배당금의 수취                  |                 | 8,003,101,506    |                 | 4,179,283,464   |
| 5. 이자의 지급                   |                 | 0                |                 | -149,589,039    |
| 6. 이자의 수취                   |                 | 38,203,561       |                 | 30,690,410      |
| 7. 법인세의 납부                  |                 | -675,107,189     |                 | 69,347,599      |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름          |                 | -180,809,623,891 |                 | -19,213,536,000 |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액          |                 | 18,915,290,236   |                 | 4,000,000,000   |
| 매도가능금융자산의 처분                | 7,538,450,127   |                  | 4,000,000,000   |                 |
| 종속기업투자주식 처분                 | 11,376,840,109  |                  |                 |                 |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액          |                 | -199,724,914,127 |                 | -23,213,536,000 |
| 매도가능금융자산의 취득                | 15,824,914,127  |                  | 2,013,536,000   |                 |
| 관계기업투자주식의 취득                | 183,900,000,000 |                  | 21,200,000,000  |                 |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름         |                 | 170,414,709,080  |                 | 16,954,795,176  |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액          |                 | 176,000,000,000  |                 | 34,647,468,680  |
| 주식의 발행                      |                 |                  | 34,647,468,680  |                 |
| 단기차입금의 차입                   | 176,000,000,000 |                  |                 |                 |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액          |                 | -5,585,290,920   |                 | -17,692,673,504 |
| 장기차입금의 상환                   |                 |                  | 13,000,000,000  |                 |
| 배당금의 지급                     | 5,585,290,920   |                  | 4,692,673,504   |                 |
| IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감 |                 | -3,331,065,866   |                 | 1,136,932,912   |
| VI. 현금및현금성자산의 순증감           |                 | -3,331,065,866   |                 | 1,136,932,912   |
| VII. 기초 현금및현금성자산            |                 | 5,399,321,272    |                 | 4,262,388,360   |
| VIII. 기말 현금및현금성자산           |                 | 2,068,255,406    |                 | 5,399,321,272   |

## V. 자본변동표

당기 제 7기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2023.02.28  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.03.01 종료일 2022.08.31

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 구분                  | 자본금            | 자본잉여금           | 자본조정 | 기타포괄<br>손익누계액 | 이익잉여금           | 기타 | 총계              |
|---------------------|----------------|-----------------|------|---------------|-----------------|----|-----------------|
| 2022.03.01(전기<br>초) | 30,872,852,000 | 125,303,327,910 |      |               | 56,227,657,125  |    | 212,403,837,035 |
| 당기순이익               |                |                 |      |               | 42,663,928,657  |    | 42,663,928,657  |
| 유상증자                | 5,872,483,000  | 28,774,985,680  |      |               |                 |    | 34,647,468,680  |
| 이익잉여금 이입            |                | 2,067,480,379   |      |               | 2,067,480,379   |    | 0               |
| 배당금 지급              |                |                 |      |               | 4,692,673,504   |    | -4,692,673,504  |
| 2022.08.31(전기<br>말) | 36,745,335,000 | 152,010,833,211 |      |               | 96,266,392,657  |    | 285,022,560,868 |
| 2022.09.01(당기<br>초) | 36,745,335,000 | 152,010,833,211 |      |               | 96,266,392,657  |    | 285,022,560,868 |
| 당기순이익               |                |                 |      |               | 40,886,501,984  |    | 40,886,501,984  |
| 이익잉여금 이입            |                | 2,055,290,263   |      |               | 2,055,290,263   |    | 0               |
| 배당금 지급              |                |                 |      |               | 5,585,290,920   |    | -5,585,290,920  |
| 2023.02.28(당기<br>말) | 36,745,335,000 | 149,955,542,948 |      |               | 133,622,893,984 |    | 320,323,771,932 |
|                     |                |                 |      |               |                 |    | 0               |

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

|  |
|--|
|  |
|--|

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

|  |
|--|
|  |
|--|

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

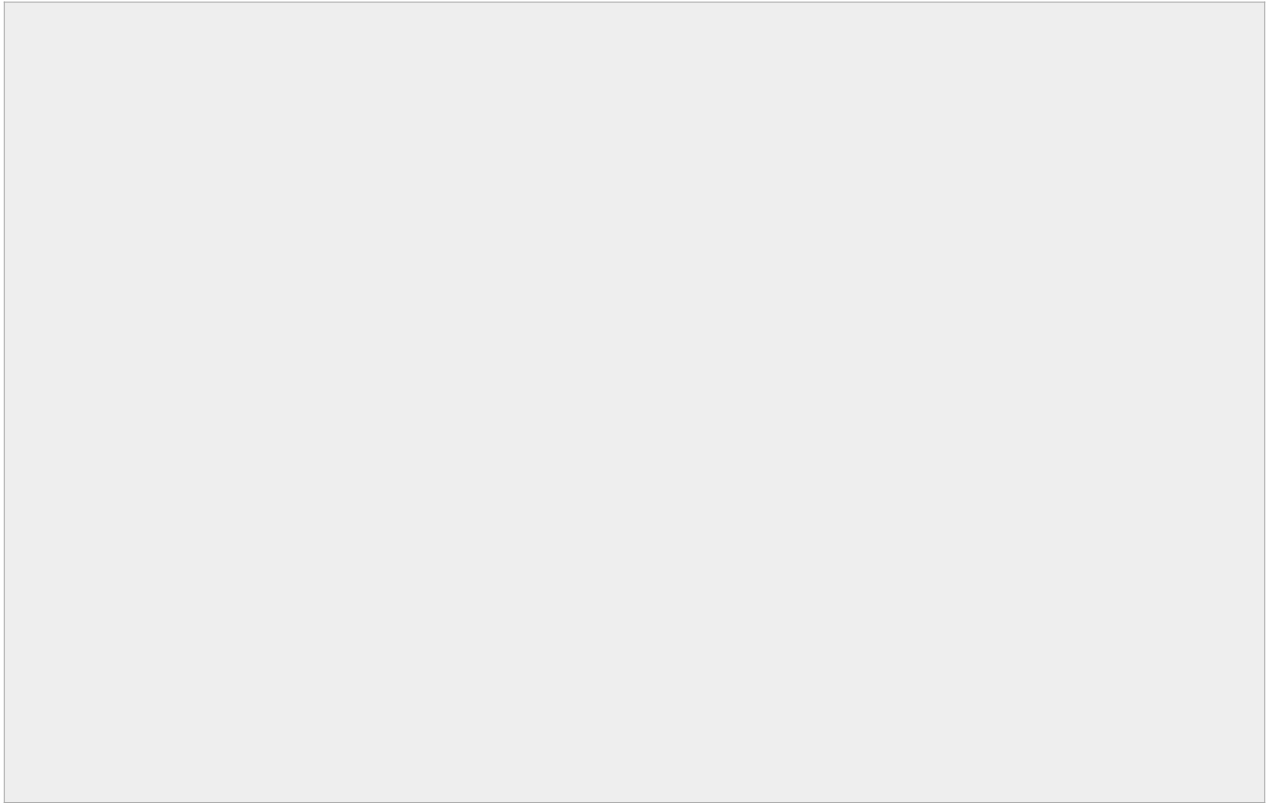
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



## 주식

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<br>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 적용되지 않습니다.

## 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 측정기법과 투입변수를 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 재무

제표에 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 요구사항과 지침을 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 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계

정책의 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 '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, 개별상품 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 현금흐

#### 름이 발생

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

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

#### 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 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

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

#### 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 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식

합니다. 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 상장채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이

후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

## 2) 금융부채

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

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

#### (9) 이익잉여금

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

#### (10) 리스

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. 유효이자율은 금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

### 3. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 영역의 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 공정가치이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

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

#### 1) 시장위험

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

#### 2) 신용위험

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

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

- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

### 3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도금액으로부터의 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 |

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

#### 5. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분  | 당기말       | 전기말       |
|------|-----------|-----------|
| 보통예금 | 2,068,255 | 5,399,321 |

(주) 보통예금 중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

#### 6. 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

#### 7. 기타유동채권

당기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

| 구 분  | 당기말    | 전기말   |
|------|--------|-------|
| 미수수익 | 61,871 | 4,293 |

#### 8. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분  | 당기말 | 전기말 |
|------|-----|-----|
| 선급비용 | 46  | 55  |

## 9. 당기법인세자산

당기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

## 10. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

| 회사명                            | 소재지  | 지분율    | 당기말        | 전기말        |
|--------------------------------|------|--------|------------|------------|
| (주)이지스로지스틱스<br>위탁관리부동산투자회사(주1) | 대한민국 | -      | -          | 9,000,000  |
| (주)이지스데이터센터위탁관리<br>부동산투자회사     | 대한민국 | 100%   | 26,100,000 | 26,100,000 |
| (주)카이트제이십호위탁관리부<br>동산투자회사      | 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     | 주식수        | 기 초        | 처분 및 청산     | 기 말        |
|-------------------------------|------|---------|------------|------------|-------------|------------|
| (주)이지스로지스틱스<br>위탁관리부동산투자회사    | 대한민국 | -       | -          | 9,000,000  | (9,000,000) | -          |
| (주)이지스데이터센터위<br>탁관리부동산투자회사    | 대한민국 | 100.00% | 6,880,000주 | 26,100,000 | -           | 26,100,000 |
| (주)카이트제이십호위탁<br>관리부동산투자회사(주1) | 대한민국 | 96.77%  | 3,000,000주 | 15,000,000 | -           | 15,000,000 |

| 구 분 | 소재지 | 지분율 | 주식수 | 기 초        | 처분 및 청산     | 기 말        |
|-----|-----|-----|-----|------------|-------------|------------|
| 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     | 주식수        | 기 초        | 기 말        |
|----------------------------|------|---------|------------|------------|------------|
| (주)이지스로지스틱스<br>위탁관리부동산투자회사 | 대한민국 | 100.00% | 6,300,000주 | 9,000,000  | 9,000,000  |
| (주)이지스데이터센터위<br>탁관리부동산투자회사 | 대한민국 | 100.00% | 6,880,000주 | 26,100,000 | 26,100,000 |
| (주)카이트제이십호위탁<br>관리부동산투자회사  | 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)이지스로지스틱스위<br>탁관리부동산투자회사    | -          | -          | -         | 2,329,996   | 2,329,996   |
| (주)이지스데이터센터위<br>탁관리부동산투자회사    | 24,092,103 | 1,630,309  | 314,661   | (8,578,633) | (8,578,633) |
| (주)카이트제이십호위탁<br>관리부동산투자회사(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 충족하는 경우, 당기말 현재 회사가 지배력을 보유하고 있는 종속기업을 연결하지 아니하고 당해 종속기업에 대한 투자자산을 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 측정하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 비연결종속기업투자주식에 대한 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

| 구 분                       | 소재지      | 지분율    | 출자좌수           | 취득원가        | 기 초         | 취 득         | 처 분 | 평가손익        | 기 말         |
|---------------------------|----------|--------|----------------|-------------|-------------|-------------|-----|-------------|-------------|
| (수익증권)                    |          |        |                |             |             |             |     |             |             |
| 이지스일반사모<br>부동산투자신탁97호(주1) | 대한<br>민국 | 99.91% | 113,200<br>백만좌 | 113,200,000 | 202,140,108 | -           | -   | (1,008,612) | 201,131,496 |
| 이지스일반사모부동산투<br>자신탁248호    | 대한<br>민국 | 80.3%  | 21,200<br>백만좌  | 21,200,000  | 24,996,284  | -           | -   | 8,056       | 25,004,340  |
| 이지스일반사모부동산투<br>자신탁25호(주1) | 대한<br>민국 | 99.73% | 183,900<br>백만좌 | 183,900,000 | -           | 183,900,000 | -   | 34,063,797  | 217,963,797 |
| 합계                        |          |        |                | 318,300,000 | 227,136,392 | 183,900,000 | -   | 33,063,241  | 444,099,633 |

(주1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 당기에 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하였습니다.

<전기>

(단위: 천원)

| 구 분                    | 소재지      | 지분율    | 출자좌수           | 취득원가        | 기 초         | 취 득        | 처 분 | 평가손익       | 기 말         |
|------------------------|----------|--------|----------------|-------------|-------------|------------|-----|------------|-------------|
| (수익증권)                 |          |        |                |             |             |            |     |            |             |
| 이지스일반사모<br>부동산투자신탁97호  | 대한<br>민국 | 99.91% | 113,200<br>백만좌 | 113,200,000 | 166,802,464 | -          | -   | 35,337,644 | 202,140,108 |
| 이지스일반사모부동산투<br>자신탁248호 | 대한<br>민국 | 80.3%  | 21,200<br>백만좌  | 21,200,000  | -           | 21,200,000 | -   | 3,796,284  | 24,996,284  |
| 합계                     |          |        |                | 134,400,000 | 166,802,464 | 21,200,000 | -   | 39,133,928 | 227,136,392 |

## 12. 기타유동채무

당기말과 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<br>여부 | 연이자율  | 장부금액        |
|---------|--------|------------|-------------|-------|-------------|
| (주)삼성증권 | 자산담보대출 | 2023-12-09 | 고정          | 6.00% | 176,000,000 |

(주) 상기 차입금과 관련하여 당기말 현재 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식과 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

#### 14. 자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 주, 천원)

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

(전기말)

(단위: 주, 천원)

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

(2) 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 | 30,872,852 | 30,872,852 |
| 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)

| 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 | -          | (2,055,290) | -          | (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) 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<br>2023년 02월 28일까지 | 제6(전)기 | 2022년 03월 01일부터<br>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) 회사는 정기주주총회 의결을 통해 상법 제461조의2에 따라 적립된 자본준비금(주식발행초과금) 중 자본금의 1.5배를 초과하는 금액의 일부를 감액하여 배당재원

으로 활용할 예정입니다.

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

## 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  | -          |
| 급 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        | 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 |

| 구 분  |      | 당 기       | 전 기     |
|------|------|-----------|---------|
| 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 당기법인세 및 이연법인세 자산, 부채를 인식하지 않았습니다.

## 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 체결하고 있습니다.

| 구 분     | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 지급시기                           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 매입수수료   | 매입금액의 0.7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 대상 자산의 취득일로부터 7일 이내            |
| 운용기본수수료 | 매입금액의 연 0.5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내          |
| 운용성과수수료 | <p>(주가수익 - 결손금) x 5.0%</p> <p>단, 어느 사업연도의 주가수익이 결손금 미만이거나, 어느 사업연도의 평균종가가 해당 사업연도 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료를 지급하지 아니함</p> <p>1) 결손금 : 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 음수일 경우 그 절댓값</p> <p>2) 평균종가 : 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 값</p> <p>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 '주당 공모발행가액과 해당사업연도말의 상장 주식총수(주3)'를 곱한 뒤 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'으로 나눈 값</p> <p>* 상장일이 속하지 않은 사업연도</p> <p>주1. 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균</p> <p>주2. 직전 사업연도의 마지막 15거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균</p> <p>주3. 15거래일 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격</p> | 사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내          |
| 매각기본수수료 | 매각금액의 1.0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 자산 처분일로부터 7일 이내                |
| 매각성과수수료 | 매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 처분일이 속한 사업연도의 정기주주총회일로부터 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.

## (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 비연결종속기업 투자 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권과 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

## 22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(당기말)

(단위: 천원)

| 구 분  | 범 주                 | 과 목       | 장부금액        | 공정가치        |
|------|---------------------|-----------|-------------|-------------|
| 금융자산 | 상각후원가로<br>측정하는 금융자산 | 현금및현금성자산  | 2,068,255   | 2,068,255   |
|      |                     | 기타유동채권    | 61,871      | 61,871      |
|      |                     | 단기금융상품    | 10,300,000  | 10,300,000  |
|      | 당기손익-공정가치<br>측정금융자산 | 비연결종속기업투자 | 444,099,633 | 444,099,633 |
| 합 계  |                     |           | 456,529,759 | 456,529,759 |
| 금융부채 | 상각후원가로<br>측정하는 금융부채 | 기타금융채무    | 2,466,838   | 2,466,838   |
|      |                     | 단기차입금     | 176,000,000 | 176,000,000 |
| 합계   |                     |           | 178,466,838 | 178,466,838 |

(전기말)

(단위: 천원)

| 구 분  | 범 주                 | 과 목       | 장부금액        | 공정가치        |
|------|---------------------|-----------|-------------|-------------|
| 금융자산 | 상각후원가로<br>측정하는 금융자산 | 현금및현금성자산  | 5,399,321   | 5,399,321   |
|      |                     | 기타유동채권    | 4,293       | 4,293       |
|      |                     | 단기금융상품    | 2,013,536   | 2,013,536   |
|      | 당기손익-공정가치<br>측정금융자산 | 비연결종속기업투자 | 227,136,392 | 227,136,392 |
| 합 계  |                     |           | 234,553,542 | 234,553,542 |
| 금융부채 | 상각후원가로<br>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, 관측 가능하지 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

당기말과 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.

(당기말)

(단위: 천원)

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

(전기말)

(단위: 천원)

| 구 분   | 소 계 | 수준1 | 수준2 | 수준3 |
|-------|-----|-----|-----|-----|
| <자 산> |     |     |     |     |

| 구 분       | 소 계         | 수준1 | 수준2 | 수준3         |
|-----------|-------------|-----|-----|-------------|
| 비연결종속기업투자 |             |     |     |             |
| 수익증권      | 227,136,392 | -   | -   | 227,136,392 |

당기말과 전기말 현재 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3으로 분류된 자산·부채의 가치평가기법과 투입변수는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

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

(전기말)

(단위: 천원)

| 구 분       | 종 류           | 금 액         | 가치평가방법 | 투입변수 |
|-----------|---------------|-------------|--------|------|
| <자 산>     |               |             |        |      |
| 비연결종속기업투자 |               |             |        |      |
| 수익증권      | 사모펀드의<br>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       | 평가이익 | 34,071,853 | 39,133,928 |
|                 | 평가손실 | 1,008,612  | -          |
|                 | 배당수익 | 7,501,718  | 3,461,450  |
| 합 계             |      | 41,064,710 | 42,595,378 |

| 구 분              | 내 역  | 당 기       | 전 기     |
|------------------|------|-----------|---------|
| 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          |
|         | (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(주1) |
|         | (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사     |
|         | (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사      |
|         | 이지스일반사모부동산투자신탁248호         |
|         | 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 | 투자금회수  | 9,000,000 | -         |
|                        | 처분이익   | 2,378,473 | -         |
| (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 | 배당금수익  | 170,715   | 500,000   |
| (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사  | 배당금수익  | 329,036   | 217,833   |
| 이지스일반사모부동산투자신탁248호     | 배당금수익  | 713,390   | 264,274   |
| 이지스일반사모부동산투자신탁25호      | 배당금수익  | 3,091,594 | -         |
| 이지스자산운용(주)             | 자산관리보수 | 37,192    | 37,808    |

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 회사명        | 내역    | 당기     | 전기     |
|------------|-------|--------|--------|
| 이지스자산운용(주) | 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  |              |              |
| 선급비용                | 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 |