

투 자 보 고 서

2023.03.01 부터 2023.08.31 까지

(제 8 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.11.29

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
2) 설립일	2019.07.16
3) 소재지	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (여의도 동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.08.31 (단위: 원)
자산총계	522,988,421,213
부채총계	117,691,484,930
자본총계	405,296,936,283
자본금	51,443,469,000
5) 자산관리회사	이지스자산운용(주)
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제5조(회사의 존립기간) 회사의 존립기간은 법인설립일 이후 40년으로 한다. 제56조(해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

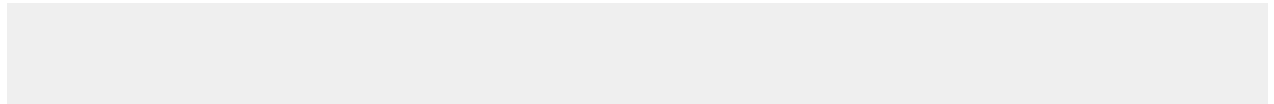
- 2019.07.16 회사 발기설립 (자기자본 3억원)
- 2019.07.16 자산관리계약체결 (이지스자산운용(주))
- 2019.07.16 자산보관계약체결 (㈜우리은행)
- 2019.07.16 일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
- 2019.07.18 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
- 2019.09.11 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
- 2019.09.18 대표주관계약체결(삼성증권(주))
- 2019.09.25 명의개서대리계약체결(한국에탁결제원)
- 2019.09.30 총액인수계약체결(삼성증권(주), 한화투자증권(주), 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
- 2023.03.25 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 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)
- 2021.11.11 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 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)
- 2021.11.30 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%)
- 2022.05.02 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 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
- 2022.11.23 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 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))
- 2023.08.02 4차 유상증자(주주배정)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

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

[2023.08.31 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	
기명식	보통주	14,698,134	4,270	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, 종류주발행조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 51,443,469주
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.07. 16	설립	보통주	300,000	5,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.06. 20	유상증자	보통주	23,700,000	5,000	1,000	23,700,000,000	24,000,000,000	7900.00%
2021.11. 30	유상증자	보통주	6,872,852	5,820	1,000	6,872,852,000	30,872,852,000	28.64%
2022.06. 11	유상증자	보통주	5,872,483	5,960	1,000	5,872,483,000	36,745,335,000	19.02%
2023.08. 02	유상증자	보통주	14,698,134	4,270	1,000	14,698,134,000	51,443,469,000	40.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.08.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이지스 자산운 용(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	4,760,326	2,554,244		7,314,570	
							(12.96%)	(6.95%)		(14.22%)	
조갑주	특별 관계 자	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	100,000			100,000	
							(0.27%)			(0.19%)	
스카이 밸류(주)	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	100,000			100,000	
							(0.27%)			(0.19%)	

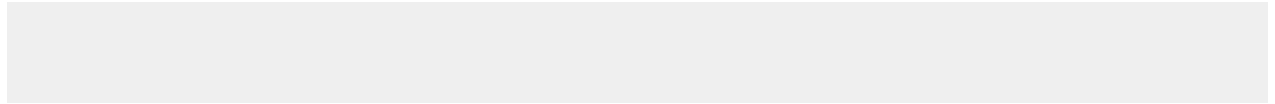
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.08.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)코람코주 택도시기 원탁관리 동산투자 회사	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	7,046,979	13.70%	
2	(주)코람코자 산운용	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	6,047,602	11.76%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.08.31 현재】

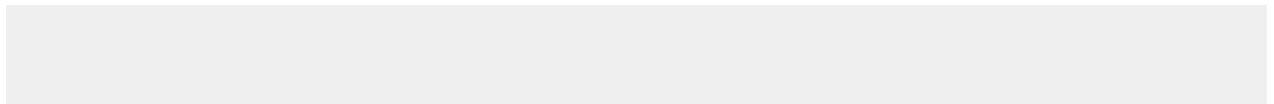
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	0.04%	7,514,570	14.61%	최대주주 외 2인
주요주주	2	0.03%	13,094,581	25.45%	10%이상 2인
소액주주 -개인	6,091	89.36%	19,809,371	38.51%	신탁계정포함
소액주주 -법인	720	10.56%	11,024,947	21.43%	
합계	6,816	100.00%	51,443,469	100.00%	

* 2023.08.31.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 8월	23년 7월	23년 6월	비고
최고가(일자)	4,595(8월 1일 8월 2일)	4,670(7월 3일)	4,878(6월 5일)	
최저가(일자)	4,275(8월 17일)	4,390(7월 12일)	4,551(6월 8일)	
월간 거래량	3,191,197	1,026,028	1,111,054	
일평균 거래량	145,054	48,858	52,907	

※ 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 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		30,830,593,233	40,886,501,984	42,663,928,657	2,010,517,125
상법상 배당가능이익		10,338,586,154	7,823,260,984	5,585,290,920	4,692,673,504
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		10,338,586,154	7,823,260,984	5,585,290,920	4,692,673,504
배당금	보통주	10,338,586,154	7,823,260,984	5,585,290,920	4,692,673,504
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	201	213	152	152
	종류주				
배당수익율		4.75%	4.17%	3.24%	3.43%

연환산배당율	9.42%	8.40%	6.42%	6.92%
--------	-------	-------	-------	-------

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

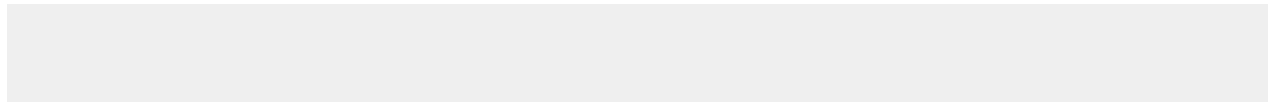
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

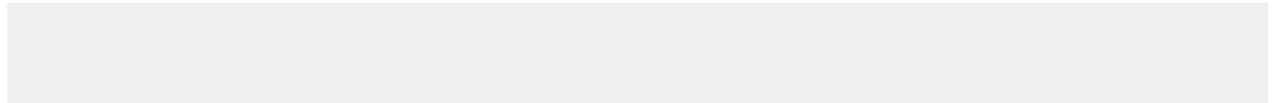
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	485,200	97.28	508,141	97.16	97.16
현금	12,368	2.48	13,827	2.64	2.64
기타 자산	1,223	0.25	1,021	0.20	0.20
총계	498,791	100.00	522,988	100.00	100.00

※ 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



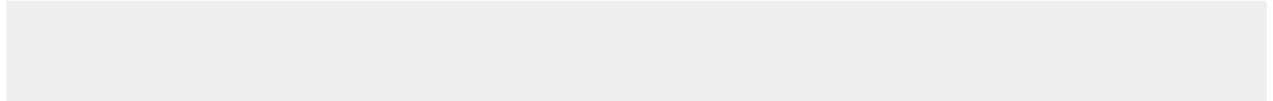
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

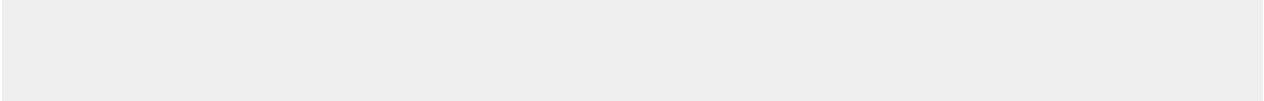
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

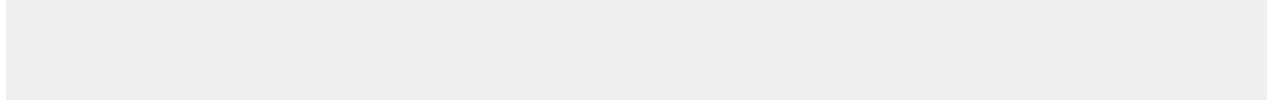
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

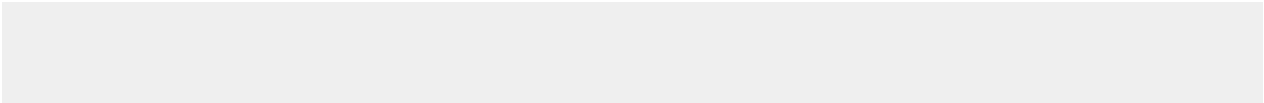
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	수익증권(이지스 일반모부동산투자 신탁97호)	113,200	235,121	
	(주)이지스데이터센 터	26,100	18,100	
	카이트제이십호	15,000	15,000	
	수익증권(이지스 일반모부동산투자 신탁248호)	21,200	28,380	
	이지스일반사모부 동산투자신탁25호	183,900	211,540	

- * 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	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	우리은행	변동	2,067	9,527	
보통예금	국민은행	변동	1	0	
정기예금	국민은행	3.30	1,500	0	해지
정기예금	국민은행	4.52	1,500	0	해지
정기예금	국민은행	5.10	1,500	1,500	
정기예금	국민은행	3.40	5,800	0	해지
정기예금	국민은행	3.75	0	1,300	
정기예금	국민은행	3.70	0	1,500	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	70	70	
	선급법인세	950	950	

*선급비용(35,956원)은 100만원 미만으로 기재하지 않음

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	우리은행	변동	2,067	9,527
보통예금	국민은행	변동	1	0
정기예금	국민은행	3.30	1,500	0
정기예금	국민은행	4.52	1,500	0
정기예금	국민은행	5.10	1,500	1,500
정기예금	국민은행	3.40	5,800	0
정기예금	국민은행	3.75	0	1,300
정기예금	국민은행	3.70	0	1,500

4. 기타 자산 변경내역

전기->당기 (단위: 원)
미수수익: 61,870,763->70,463,873

선급비용: 45,672→35,956

미수법인세환급액: 1,160,805,340→950,002,570

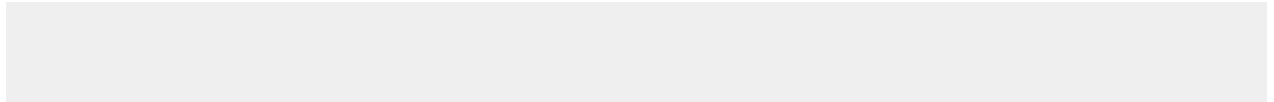
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	37,365,320,000	73.87%	
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	13,101,251,620	25.90%	
현금	현금관련수익	117,799,543	0.23%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		829,709	0.00%	잡이익
총 수 익		50,585,200,872	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

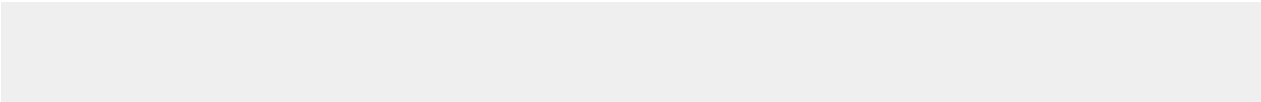


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

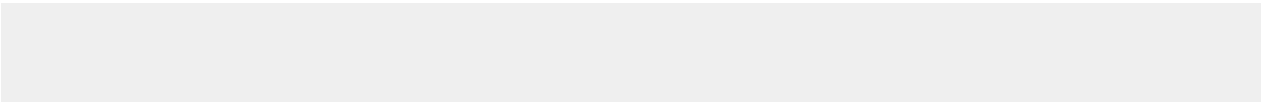
1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

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



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

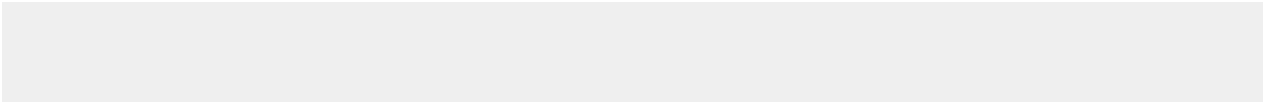
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

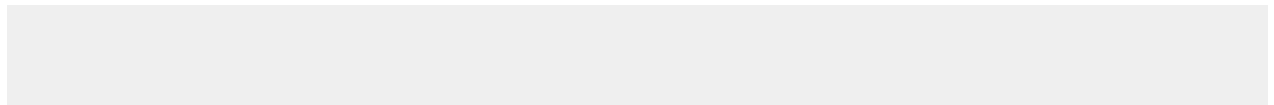
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	수익증권(이지스전문 투자형사모부동산투자 신탁97호 C2)		33,989,432,000	3,896,557,811	105.11%	
2	수익증권(이지스전문 투자형사모부동산투자 신탁248호 1종)		3,375,888,000	725,388,493	11.38%	
3	수익증권(이지스일반 사모부동산투자신탁 25호 2종)		-6,423,627,000	7,979,305,316	4.32%	
3	수익증권(이지스데이 터센터)		-8,000,000,000	500,000,000	-20.81%	손상차손



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

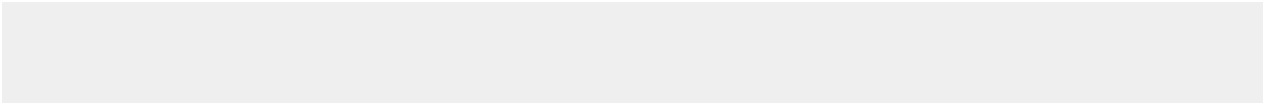
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동	1,519,389	646,490	
보통예금	국민은행	변동	490,065	456	
정기예금	국민은행	3.30	12,205,479	339,042	
정기예금	국민은행	4.52	16,717,808	15,324,657	
정기예금	국민은행	5.10	18,863,013	38,564,382	
정기예금	국민은행	3.40	1,080,547	46,463,561	
정기예금	국민은행	3.40	0	3,632,876	
정기예금	국민은행	3.75	0	9,482,874	
정기예금	국민은행	3.70	0	3,345,205	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

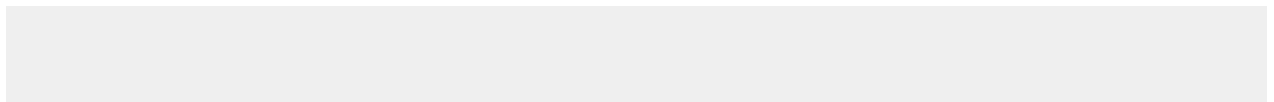


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실	14,423,627,000	73.01%	평가손실 : 6,423,627천 원 손상차손 8,000,000천원
	처분손실			
	기타비용	264,973,792	1.34%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		5,066,006,847	25.64%	이자비용, 사무 수탁수수료
총비용		19,754,607,639	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

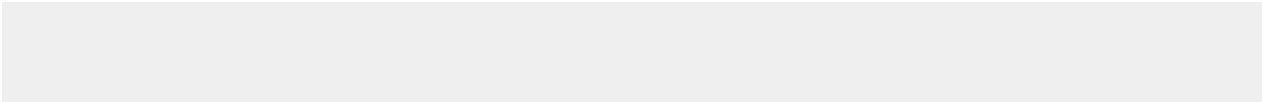


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

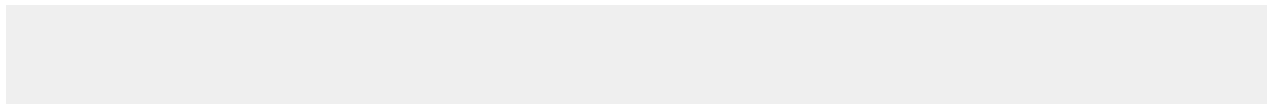
(단위 : 원)

구분	합계	부동산관련유가증 권	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,800,000	1,800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	41,527,397	41,527,397			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	16,610,959	16,610,959			
일반사무 위탁수수료	38,500,000				38,500,000
기타지급수수료	196,413,636	196,413,636			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	14,432,248,800	14,432,248,800			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	이지스자산운용(주)	매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내 지급 자산별 매입금액의 0.7%	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 자산별 매입금액의 연 0.5%	41,527,397
	성과보수(운용)		결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 5% X (주가수익 - 결손금)	
	기본보수(매각)		처분일로부터 7일 이내 자산 처분가액의 1.0%	
	성과보수(매각)		처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 매각차익의 10%	
사무수탁회사	위탁보수	(주)스카이펀드서비스	결산일로부터 7일 이내 지급 연 7,000만원(정액)	38,500,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	결산일로부터 7일 이내 지급 연 3,000만원(정액)	16,610,959
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				96,638,356



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5 기
당해회사수익률	30.33	48.59	55.59	2.96

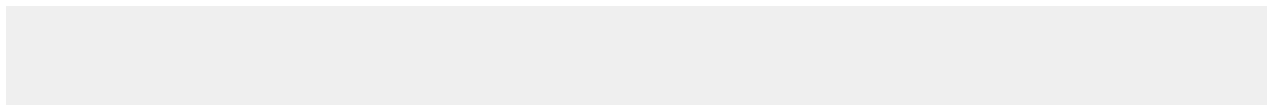
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

※ 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



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

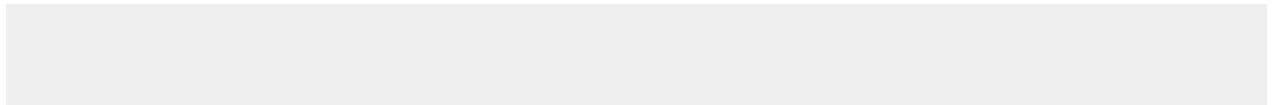
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 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 8 기 기말 기준일 2023.08.31 현재
전기 제 7 기 기말 기준일 2023.02.28 현재

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

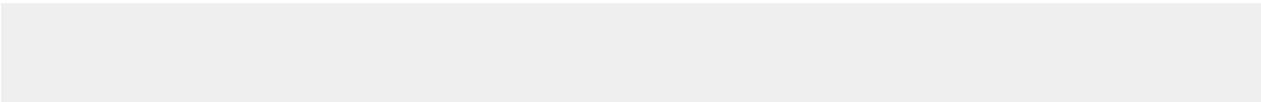
과목	제 8 (당)기 기말		제 7 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		14,847,095,213		13,590,977,181
1) 현금및현금성자산	9,526,592,814		2,068,255,406	
2) 단기금융상품	4,300,000,000		10,300,000,000	
5) 미수수익	70,463,873		61,870,763	
9) 선급비용	35,956		45,672	
11) 선급법인세	950,002,570		1,160,805,340	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		508,141,326,000		485,199,633,000
4) 유가증권	508,141,326,000		485,199,633,000	
종속기업투자	33,100,000,000		41,100,000,000	
기타	475,041,326,000		444,099,633,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		522,988,421,213		498,790,610,181
1. 유동부채		117,691,484,930		178,466,838,249
6) 미지급금			5,586,196	
7) 미지급비용	1,691,484,930		2,461,252,053	
12) 단기차입금	116,000,000,000		176,000,000,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		117,691,484,930		178,466,838,249
1. 자본금		51,443,469,000		36,745,335,000
1) 보통주자본금	51,443,469,000		36,745,335,000	
2. 자본잉여금		197,223,241,050		149,955,542,948
1) 주식발행초과금	197,223,241,050		149,955,542,948	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		156,630,226,233		133,622,893,984
자 본 총 계		405,296,936,283		320,323,771,932
부 채 및 자 본 총 계		522,988,421,213		498,790,610,181

II. 손익계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2023.03.01 종료일 2023.08.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2023.02.28

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	48,473,614,331	50,466,571,620	38,002,059,152	42,073,321,918
5) 배당금수익	13,100,254,331	13,101,251,620	8,005,682,849	8,001,468,918
7) 기타영업수익	35,373,360,000	37,365,320,000	29,996,376,303	34,071,853,000
II. 영업비용	14,629,254,854	14,727,100,792	1,147,397,490	1,288,335,817
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	18,904,110	41,527,397	18,595,890	37,191,780
8) 자산보관수수료	7,561,645	16,610,959	7,397,260	14,876,712
9) 일반사무위탁수수료	17,500,001	38,500,000	17,403,315	35,000,000
10) 기타지급수수료	160,294,858	196,413,636	94,021,525	190,387,825
14) 세금과공과			67,500	67,500
29) 기타영업비용	14,424,094,240	14,432,248,800	1,009,012,000	1,009,012,000
III. 영업이익	33,844,359,477	35,739,470,828	36,854,661,662	40,784,986,101
IV. 영업외수익	32,733,417	118,629,252	2,429,348,998	2,474,254,092
1) 이자수익	32,390,787	117,799,543	50,876,301	95,781,395
10) 기타영업외수익	342,630	829,709	2,378,472,697	2,378,472,697
V. 영업외비용	2,365,808,218	5,027,506,847	2,372,738,209	2,372,738,209
1) 이자비용	2,365,808,218	5,027,506,847	2,372,383,561	2,372,383,561
10) 기타영업외비용			354,648	354,648
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	31,511,284,676	30,830,593,233	36,911,272,451	40,886,501,984
VIII. 당기순이익(손실)	31,511,284,676	30,830,593,233	36,911,272,451	40,886,501,984
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	31,511,284,676	30,830,593,233	36,911,272,451	40,886,501,984
X I. 주당이익	613	599	1,005	1,113

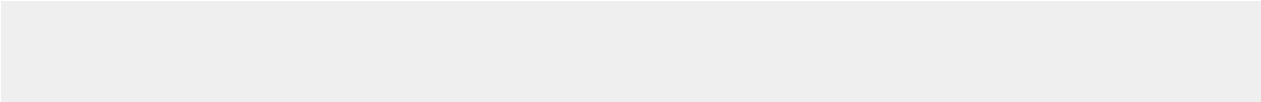


III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2023.03.01 종료일 2023.08.31
전기 제 7기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2023.02.28

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	처분에정일	2023.11.29	처분확정일	2023.05.24
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		156,630,226,233		133,622,893,984
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	125,799,633,000		92,736,392,000	
2. 당기순이익(손실)	30,830,593,233		40,886,501,984	
II. 임의적립금등의 이입액		10,449,685,921		
III. 이익잉여금처분액		-10,338,586,154		-7,823,260,984
4. 배당금	10,338,586,154		7,823,260,984	
보통주현금배당금	10,338,586,154		7,823,260,984	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		156,741,326,000		125,799,633,000



IV. 현금흐름표

당기 제 8기 기말 시작일 2023.03.01 종료일 2023.08.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2023.02.28

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		7,315,766,290		7,063,848,945
1. 당기순이익(손실)		30,830,593,233		40,886,501,984
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-18,031,985,696		-33,165,111,531
이자수익	-117,799,543		-95,781,395	
이자비용	5,027,506,847		2,372,383,561	
유가증권관련손실(이익)	-30,941,693,000		-33,063,241,000	
기타	8,000,000,000		-2,378,472,697	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-13,105,965,085		-8,023,739,386
기타미수금의 변동	-13,101,251,620		-8,001,468,918	
선급비용의 변동	9,716		9,546	
미지급금의 변동	-5,586,196		-21,417,000	
미지급비용의 변동	863,015		-863,014	
4. 배당금의 수취		13,101,251,620		8,003,101,506
5. 이자의 지급		-5,798,136,985		0
6. 이자의 수취		109,206,433		38,203,561
7. 법인세의 납부		210,802,770		-675,107,189
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		6,000,000,000		-180,809,623,891
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		9,300,000,000		18,915,290,236
매도가능금융자산의 처분	9,300,000,000		7,538,450,127	
종속기업투자주식 처분			11,376,840,109	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-3,300,000,000		-199,724,914,127
매도가능금융자산의 취득	3,300,000,000		15,824,914,127	
관계기업투자주식의 취득			183,900,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-5,857,428,882		170,414,709,080
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		61,965,832,102		176,000,000,000
주식의 발행	61,965,832,102			
단기차입금의 차입			176,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-67,823,260,984		-5,585,290,920
단기차입금의 상환	60,000,000,000			
배당금의 지급	7,823,260,984		5,585,290,920	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		7,458,337,408		-3,331,065,866
VI. 현금및현금성자산의 순증감		7,458,337,408		-3,331,065,866
VII. 기초 현금및현금성자산		2,068,255,406		5,399,321,272
VIII. 기말 현금및현금성자산		9,526,592,814		2,068,255,406

V. 자본변동표

당기 제 8기 기말 시작일 2023.03.01 종료일 2023.08.31
전기 제 7기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2023.02.28

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.09.01(전기 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(전기 말)	36,745,335,000	149,955,542,948			133,622,893,984		320,323,771,932
2023.03.31(당기 초)	36,745,335,000	149,955,542,948			133,622,893,984		320,323,771,932
당기순이익					30,830,593,233		30,830,593,233
유사증자	14,698,134,000	47,267,698,102					61,965,832,102
배당금 지급					-7,823,260,984		-7,823,260,984
2023.08.31(당기 말)	51,443,469,000	197,223,241,050			156,630,226,233		405,296,936,283

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)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

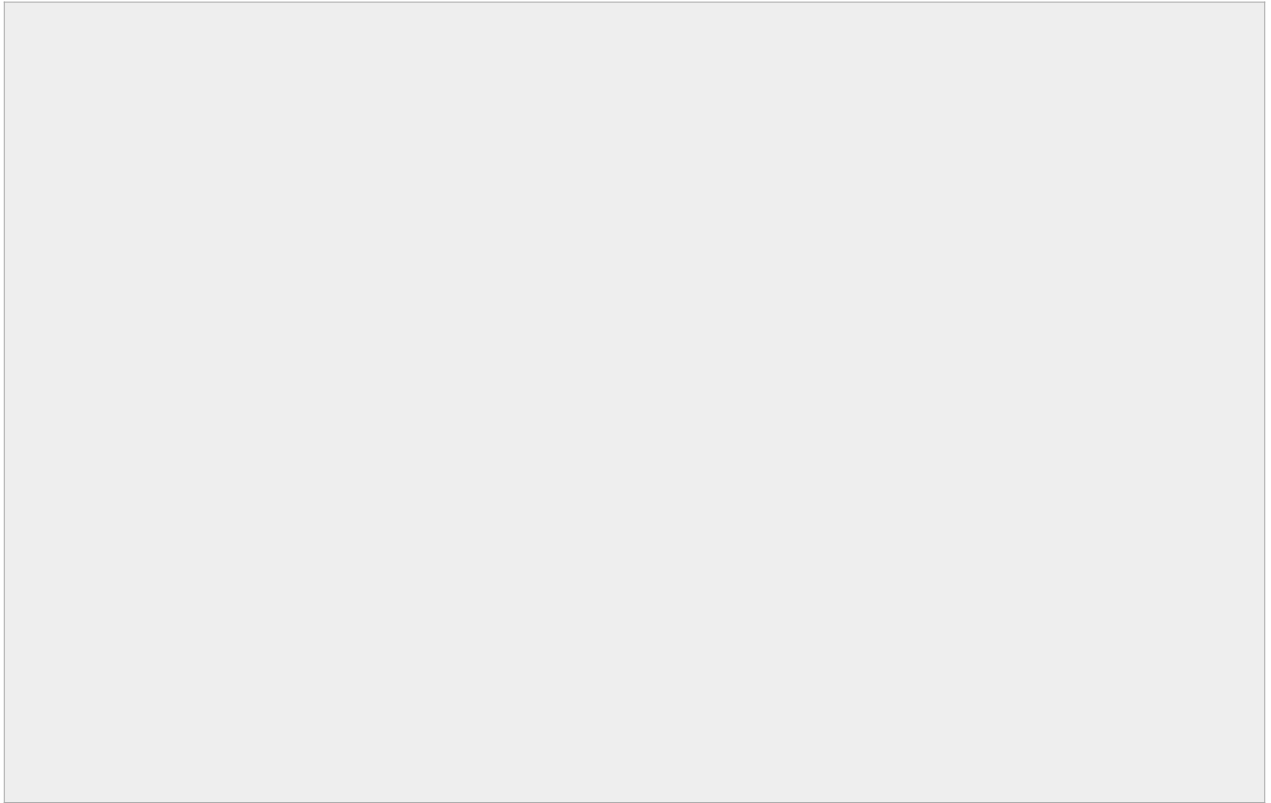
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



(첨부)재 무 제 표

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

제 8 기

2023년 03월 01일 부터

2023년 08월 31일 까지

제 7 기

2022년 09월 01일 부터

2023년 02월 28일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 대표이사 도병운

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층

(전 화) 02-6959-3100

재무상태표

제 8 기 2023년 08월 31일 현재

제 7 기 2023년 02월 28일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 8(당) 기말		제 7(전) 기말	
자 산					
I. 유동자산			14,847,095,213		13,590,977,181
1. 현금및현금성자산	4,5,22	9,526,592,814		2,068,255,406	
2. 단기금융상품	6,22	4,300,000,000		10,300,000,000	
3. 기타유동채권	7,22	70,463,873		61,870,763	
4. 기타유동자산	8	35,956		45,672	
5. 당기법인세자산	9	950,002,570		1,160,805,340	
II. 비유동자산			508,141,326,000		485,199,633,000
1. 종속기업투자	10	33,100,000,000		41,100,000,000	
2. 비연결종속기업투자	11,22	475,041,326,000		444,099,633,000	
자 산 총 계			522,988,421,213		498,790,610,181
부 채					
I. 유동부채			117,691,484,930		178,466,838,249
1. 기타유동채무	12,22	1,691,484,930		2,466,838,249	
2. 단기차입금	13,22	116,000,000,000		176,000,000,000	
부 채 총 계			117,691,484,930		178,466,838,249
자 본					
I. 자본금	14		51,443,469,000		36,745,335,000
II. 기타불입자본	14		197,223,241,050		149,955,542,948
III. 이익잉여금	14,15		156,630,226,233		133,622,893,984
자 본 총 계			405,296,936,283		320,323,771,932
부채 및 자본총계			522,988,421,213		498,790,610,181

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 8(당) 2023년 03월 01일부터 2023년 08월 31일까지

제 7(전) 2022년 09월 01일부터 2023년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 영업수익	16,22		50,466,571,620		42,073,321,918
II. 영업비용	16		14,727,100,792		1,288,335,817
III. 영업이익			35,739,470,828		40,784,986,101
1. 금융수익	17,22	117,799,543		95,781,395	
2. 금융비용	17	5,027,506,847		2,372,383,561	
3. 기타수익	18	829,709		2,378,472,697	
4. 기타비용	18	-		354,648	
IV. 법인세비용차감전순이익			30,830,593,233		40,886,501,984
V. 법인세비용	19		-		-
VI. 당기순이익			30,830,593,233		40,886,501,984
VII. 기타포괄손익			-		-
VIII. 총포괄손익			30,830,593,233		40,886,501,984
IX. 주당이익					
1. 기본주당이익	20		788		1,113

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자본변동표

제 8(당) 2023년 03월 01일부터 2023년 08월 31일까지

제 7(전) 2022년 09월 01일부터 2023년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2022.09.01(전기초)	36,745,335,000	152,010,833,211	96,266,392,657	285,022,560,868
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	40,886,501,984	40,886,501,984
소유주와의 거래:				
이익잉여금 이입	-	(2,055,290,263)	2,055,290,263	-
배당금의 지급	-	-	(5,585,290,920)	(5,585,290,920)
2023.02.28(전기말)	36,745,335,000	149,955,542,948	133,622,893,984	320,323,771,932
2023.03.01(당기초)	36,745,335,000	149,955,542,948	133,622,893,984	320,323,771,932
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	30,830,593,233	30,830,593,233
소유주와의 거래:				
유상증자	14,698,134,000	47,267,698,102	-	61,965,832,102
배당금의 지급	-	-	(7,823,260,984)	(7,823,260,984)
2023.08.31(당기말)	51,443,469,000	197,223,241,050	156,630,226,233	405,296,936,283

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 8(당) 2023년 03월 01일부터 2023년 08월 31일까지

제 7(전) 2022년 09월 01일부터 2023년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름			7,315,766,290		7,063,848,945
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	24	(307,357,548)		(302,348,933)	
2. 이자 수취		109,206,433		38,203,561	
3. 이자 지급		(5,798,136,985)		-	
4. 배당금 수취		13,101,251,620		8,003,101,506	
5. 법인세 납부(환급)		210,802,770		(675,107,189)	
투자활동으로 인한 현금흐름			6,000,000,000		(180,809,623,891)
1. 투자활동으로 인한 현금유입		9,300,000,000		18,915,290,236	
단기금융상품 처분		9,300,000,000		7,538,450,127	
종속기업투자의 처분		-		11,376,840,109	
2. 투자활동으로 인한 현금유출		(3,300,000,000)		(199,724,914,127)	
단기금융상품 취득		3,300,000,000		15,824,914,127	
비연결종속기업투자 취득		-		183,900,000,000	
재무활동으로 인한 현금흐름	24		(5,857,428,882)		170,414,709,080
1. 재무활동으로 인한 현금유입		61,965,832,102		176,000,000,000	
단기차입금의 차입		-		176,000,000,000	
유상증자		61,965,832,102		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출		(67,823,260,984)		(5,585,290,920)	
배당금 지급		7,823,260,984		5,585,290,920	
단기차입금의 상환		60,000,000,000		-	
현금및현금성자산의 증가(감소)			7,458,337,408		(3,331,065,866)
기초 현금및현금성자산			2,068,255,406		5,399,321,272
기말 현금및현금성자산			9,526,592,814		2,068,255,406

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주식

제 8 기 2023년 08월 31일 현재

제 7 기 2023년 02월 28일 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	이지스자산운용(주)(주1)	7,473,402	14.53%
	기타	43,970,067	85.47%
합 계		51,443,469	100.00%

(주1) 당기 중에 최대주주가 변경되었으며, 전기 최대주주는 (주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사이며 지분율은 13.7%입니다.

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 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2023년 3월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 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 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 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 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.

(5) 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.

(6) 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 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 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 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(7) 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.

(8) 충당부채

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

(9) 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.

(10) 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.

(11) 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.

(12) 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 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 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 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 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
총차입금	116,000,000	176,000,000
차감: 현금및현금성자산	9,526,593	2,068,255
순부채	106,473,407	173,931,745
자본총계	405,296,936	320,323,772
총자본	511,770,343	494,255,517
자본조달비율	20.80%	35.19%

5. 현금및현금성자산

당기 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금	9,526,593	2,068,255

(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	4,300,000	10,300,000

7. 기타유동채권

당기 및 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	70,464	61,871

8. 기타유동자산

당기 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	36	46

9. 당기법인세자산

당기 및 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수법인세환급액	950,003	1,160,805

10. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	당기말	전기말
(주)이지스데이터센터위탁관리 부동산투자회사	대한민국	100%	18,100,000	26,100,000
(주)카이트제이십호위탁관리부 동산투자회사(주1)	대한민국	96.77%	15,000,000	15,000,000
합계			33,100,000	41,100,000

(주1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식을 담보로 제공하고 있습니다.

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	손상차손	기 말
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사(주1)	대한민국	100.00%	6,880,000주	26,100,000	(8,000,000)	18,100,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	대한민국	96.77%	3,000,000주	15,000,000	-	15,000,000
합계				41,100,000		33,100,000

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	처분 및 청산	기 말
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(주1)	대한민국	-	-	9,000,000	(9,000,000)	-
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,880,000주	26,100,000	-	26,100,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	대한민국	96.77%	3,000,000주	15,000,000	-	15,000,000
합계				50,100,000	(9,000,000)	41,100,000

(주1) 전기 중에 청산이 완료되었습니다.

(3) 종속기업의 당기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	매출액	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	19,813,488	1,748,774	1,993,862	(3,897,079)	(3,897,079)
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사(주1)	51,243,764	37,459,435	1,613,382	(217,121)	(217,121)

(주1) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 재무정보는 2023년 6월 30일자 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)								
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁97호(주1)	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	201,131,496	-	-	33,989,432	235,120,928
이지스일반사모부동산투자신탁248호	대한민국	80.3%	21,200 백만좌	25,004,340	-	-	3,375,888	28,380,228
이지스일반사모부동산투자신탁25호(주1)	대한민국	99.73%	183,900 백만좌	217,963,797	-	-	(6,423,627)	211,540,170
합계				444,099,633	-	-	30,941,693	475,041,326

(주1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

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

- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,839억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 1,132억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁97호(주1)	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	202,140,108	-	-	(1,008,612)	201,131,496
이지스일반사모부동산투자신탁248호	대한민국	80.3%	21,200 백만좌	24,996,284	-	-	8,056	25,004,340
이지스일반사모부동산투자신탁25호(주1)	대한민국	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 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

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

- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,839억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 1,132억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원

12. 기타유동채무

당기 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	-	5,586
미지급비용	1,691,485	2,461,252
합 계	1,691,485	2,466,838

13. 차입금

당기말 및 전기말 현재 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	내역	만기	변동/고정여부	연이자율	당기말	전기말
(주)삼성증권	자산담보대출	2023-12-09	고정	6.00%	116,000,000	176,000,000

(주) 상기 차입금과 관련하여 당기말 현재 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식과 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있으며, 담보설정액은 211,200백만원입니다.

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	51,443,469	1,000	51,443,469

<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	36,745,335	36,745,335
유상증자	14,698,134	14,698,134	-	-
기 말	51,443,469	51,443,469	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	149,955,543	36,745,335	152,010,834
이익잉여금 이입	-	-	-	(2,055,290)
유상증자	14,698,134	47,267,698	-	-
기 말	51,443,469	197,223,241	36,745,335	149,955,543

(4) 이익준비금

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

15. 이익잉여금처분계산서

(1) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서			
제8(당)기	2023년 03월 01일부터	제7(전기)	2022년 09월 01일부터
	2023년 08월 31일까지		2023년 02월 28일까지
처분예정일	2023년 11월 29일	처분확정일	2023년 5월 24일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		156,630,226,233		133,622,893,984
- 전기이월미처분이익잉여금	125,799,633,000		92,736,392,000	
- 당기순이익	30,830,593,233		40,886,501,984	
II. 이익잉여금이입액(주1)		2,449,689,000		-
- 주식발행초과금	2,449,689,000		-	
III. 이익잉여금처분액		(10,338,586,154)		(7,823,260,984)
- 연차배당(주2)	10,338,586,154		7,823,260,984	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		148,741,329,079		125,799,633,000

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

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

(2) 회사의 당기말 및 전기말 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당기말	전기말
배당금	10,338,586,154	7,823,260,984
총발행주식수	51,443,469	51,443,469
주당배당금	201	152
액면금액	1,000	1,000
주당배당률	20.1%	15.2%

16. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
영업수익		
비연결종속기업평가이익	37,365,320	34,071,853
배당수익	13,101,252	8,001,469
합 계	50,466,572	42,073,322
영업비용		
비연결종속기업평가손실	6,423,627	1,008,612
종속기업투자손상차손	8,000,000	-
급 여	1,800	1,800
지급수수료	196,414	190,388
자산관리수수료	41,527	37,192
자산보관수수료	16,611	14,877
사무수탁수수료	38,500	35,000
세금과공과	-	67
기타비용	8,622	400
합 계	14,727,101	1,288,336

17. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기	전 기
금융수익	이자수익	117,800	95,781
금융비용	이자비용	5,027,507	2,372,384

18. 기타수익 및 기타비용

(1) 당기 및 전기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기	전기
기타수익	종속기업투자처분이익	-	2,378,473
	잡이익	830	-

(2) 당기 및 전기 중 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기	전기
기타비용	잡손실	-	355

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.

20. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익	30,830,593,233	40,886,501,984
가중평균유통보통주식수	39,141,770	36,745,335
보통주기본주당이익	788	1,113

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2023.03.01 ~ 2023.08.01	36,745,335	154	5,658,781,590
보통주	2023.08.02 ~ 2023.08.31	51,443,469	30	1,543,304,070
합 계			184	7,202,085,660
가중평균유통보통주식수				39,141,770

<전기>

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

(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	(주가수익 - 결손금) × 5.0% 단, 어느 사업연도의 주가수익이 결손금 미만이거나, 어느 사업연도의 평균종가가 해당 사업연도 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료를 지급하지 아니함 1) 결손금 : 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 음수일 경우 그 절댓값 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 '주당 공모발행가액과 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

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 스카이펀드서비스(주)와 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 전기 중에 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)로부터 1,760억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당기말 현재 차입금 잔액은 1,160억원입니다. 또한 동 차입을 위해 종속회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 및 비연결종속기업 투자 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권과 이지스일반사모부동산투자신탁25 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

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	9,526,593	9,526,593
		기타유동채권	70,464	70,464
		단기금융상품	4,300,000	4,300,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	475,041,326	475,041,326
합 계			488,938,383	488,938,383
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	1,691,485	1,691,485
		단기차입금	116,000,000	116,000,000
	합계		117,691,485	117,691,485

<전기>

(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

(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

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	475,041,326	-	-	475,041,326

<전기>

(단위: 천원)

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

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

<당기>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	475,041,326	순자산가치법	-

<전기>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	444,099,633	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	37,365,320	34,071,853
	평가손실	6,423,627	1,008,612
	배당수익	13,101,252	8,001,469
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	117,800	95,781
상각후원가로 측정하는 금융부채			
단기차입금	이자비용	5,027,507	2,372,384

23. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	이지스자산운용(주)(주1)
비연결종속기업	이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호
종속기업	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사
종속기업	(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사
비연결종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁248호
비연결종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁25호

(주1) 당기 중 최대주주가 (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사에서 이지스자산운용(주)로 변경되었습니다.

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	배당금수익	3,896,558	3,696,734
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 (주1)	투자금회수	-	9,000,000
	처분이익	-	2,378,473
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	배당금수익	500,000	170,715
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	-	329,036
이지스일반사모부동산투자신탁248호	배당금수익	725,388	713,390
이지스일반사모부동산투자신탁25호	배당금수익	7,979,305	3,091,594
이지스자산운용(주)	자산관리보수	41,527	37,192

(주1) 전기 중 청산이 완료되었으므로 청산완료일까지 거래만을 포함하였습니다.

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
이지스자산운용(주)	미지급비용	37,808	37,192

(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)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	30,830,593	40,886,502
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	(30,941,693)	(33,063,241)
종속기업투자처분이익	-	(2,378,473)
배당금수익	(13,101,252)	(8,001,469)
이자수익	(117,800)	(95,781)
종속기업투자손상차손	8,000,000	-
이자비용	5,027,507	2,372,384
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	10	10
미지급금	(5,586)	(21,417)
미지급비용	863	(863)
영업으로부터 창출된 현금	(307,358)	(302,349)

(2) 당기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		당기말
			취득	기타변동	
단기차입금	176,000,000	(60,000,000)	-	-	116,000,000
재무활동으로부터의 총부채	176,000,000	(60,000,000)	-	-	116,000,000

25. 보고기간 후 사건

당사는 2023년 11월 13일 이사회 결의를 통해 재무제표일 현재 회사의 단기차입금(1,160억원) 차환을 위한 공모사채(300억원) 발행 및 수익증권담보대출(860억원) 차입 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 03월 01일	부터	2023년 08월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		2	3	1	1	4	2	-	-	-	-	-	-	7	6
투입 시간	분·반기검토	4	8	12	24	96	136	-	-	-	-	-	-	112	168
	감사	8	10	32	20	232	161	-	-	-	-	-	-	272	191
	합계	12	18	44	44	328	297	-	-	-	-	-	-	384	359

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.5.18			1	일
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용
			상주		비상주	
	2023.10.18 ~ 10.20	3 일	3 명	1 명	명	실증적분석 및 입증감사절차
	-	- 일	- 명	- 명	- 명	-
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
	금융거래조회	O	채권채무조회		-	변호사조회 -

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2023.5.18, 2023.11.7		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 05월 18일	내부감사 및 외부감 사인 담당이사	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 및 감사계획
2	2023년 11월 07일	내부감사 및 외부감 사인 담당이사	서면회의	감사인의 독립성 및 종결단계의 주요 감사결과