목 차

정 정 신 고 (보고) 1
주주총회소집공고.....3
주주총회 소집공고.....4
I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항 7
1. 사외이사 등의 활동내역 7
가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부 7
나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역 7
2. 사외이사 등의 보수현황 7
II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항 8
1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래.....8
2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래 8
III. 경영참고사항 9
1. 사업의 개요.....9
가. 업계의 현황 9
나. 회사의 현황 12
2. 주주총회 목적사항별 기재사항 17
□ 재무제표의 승인.....18
□ 기타 주주총회의 목적사항.....23
□ 감사의 보수한도 승인.....29
□ 이사의 보수한도 승인.....30
※ 참고사항.....31

정 정 신 고 (보고)

2020년 11월 03일

1. 정정대상 공시서류 : 주주총회소집공고

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2020년 11월 3일

3. 정정사항

항 목	정정사유	정 정 전	정 정 후
III. 경영참고사항 2. 주주총회 목적별 기재사항 □ 이사의 보수한도 승인	오기에 따른 자진 정정	주1)	주1)

주1)
(정정 전)

(당 기)

이사의 수 (사외이사수)	4 (-)
보수총액 또는 최고한도액	대표이사 : 0 만원 (월 0 만원) 기타비상무이사 : 0 만원 (월 0만원)

(전 기)

이사의 수 (사외이사수)	4 (-)
실제 지급된 보수총액	0
최고한도액	0

(정정 후)

(당 기)

이사의 수 (사외이사수)	3 (-)
보수총액 또는 최고한도액	대표이사 : 0 만원 (월 0 만원) 기타비상무이사 : 0 만원 (월 0만원)

(전 기)

이사의 수 (사외이사수)	3 (-)

실제 지급된 보수총액	0
최고한도액	0

주주총회소집공고

2020 년 11 월 03 일

회 사 명 : 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 도 병 운

본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층

(전 화) 02-6959-3100

(홈페이지) http://www.igisvaluereit.com

작 성 책 임 자 : (직 책) 과 장 (성 명) 정 동 훈

(전 화) 02-6959-3100

주주총회 소집공고

(제2기 정기주주총회)

주주님의 건승과 댁내의 평안을 기원합니다.
『상법』 제363조 및 회사의 『정관』 제19조에 따라, 아래와 같이 제2기 정기주주총회를 개최하오니, 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 총회일자 : 2020년 11월 18일 오전 9시

2. 총회장소 : 서울특별시 영등포구 은행로 30, 중소기업회관 2층 상생룸

3. 회의 목적사항
(보고 사항)
- 제 1 호 보고 : 제 2 기 감사 보고의 건
- 제 2 호 보고 : 제 2 기 영업 보고의 건
- 제 3 호 보고 : 제 3 기 ~ 제 5 기 외부감사인 선임 보고의 건

(부의 안건)
- 제 1 호 의안 : 제 2 기 재무제표 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 제 2 기 현금 배당의 건
- 제 3 호 의안 : 제 3 기 사업계획 변경 및 제 4 기 사업계획 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 제 3 기 차입계획 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 제 3 기 감사보수 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 제 3 기 이사보수 승인의 건

4. 주주총회의 소집 통지 및 공고사항
『상법』 제542조의4 제3항에 의거, 주주총회 소집통지 및 공고사항을 정보통신망에 게재하고 당사의 본점, 금융위원회, 한국거래소, 예탁결제원 증권대행부에 비치하오니 참조하시기 바랍니다.

5. 실질주주의 의결권 행사에 관한 사항
한국예탁결제원의 의결권 행사(섀도우보팅)제도가 2018년 1월1일부터 폐지됨에 따라, 한국예탁결제원이 주주님들의 의결권을 행사할 수 없습니다. 이에 따라, 주주님들께서는 한국예탁결제원에 의결권 행사에 관한 의사표시를 하실 필요가 없으며, 주주총회에 참석하셔서 의결권을 직접 행사하시거나, 위임장에 의거하여 의결권을 간접행사 하실 수 있습니다. (단, 외국인주주는 예외)

6. 주주총회 참석시 준비물
1) 직접행사 : 주주총회 참석장, 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 중 1개 지참)
2) 대리행사 :
- 개인주주 : 주주총회 참석장, 위임장(주주와 대리인의 인적사항 기재, 인감날인, 인감증명서), 대리인의 신분증
- 법인주주 : 위임장, 법인인감증명서, 사업자등록증, 대리인의 신분증
※ 법인일 경우 모든 서류는 법인 인감으로 날인하셔야 합니다.

7. 전자투표 및 전자위임장권유에 관한 사항

당사는 『상법』제368조의4에 따른 전자투표제도와 『자본시장과 금융투자업에 관한 벌률 시행령』제160조제5호에 따른 전자위임장권유제도를 제2기 정기주주총회부터 활용하기로 결의하였으며, 이 두 제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하였습니다.

주주님들께서는 아래에서 정한 방법에 따라, 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표방식으로 의결권을 행사하시거나, 전자위임장을 수여하실 수 있습니다.

가. 전자투표 ·전자위임장권유관리시스템

- 인터넷 주소 : http://evote.ksd.or.kr
- 모바일 주소 : http://evote.ksd.or.kr/m

나. 전자투표 행사 ·전자위임장 수여기간

: 2020년 11월 8일 ~ 2020년 11월 17일

- 기간 중 오전 9시부터 오후 10시까지 시스템 접속 가능
  (단, 마지막날은 오후 5시까지만 가능)
- 전자투표관리기관의 시스템 정비로 2020년 11월 14일은 이용이 제한되오니 양해부탁드립니다.

다. 시스템에 공인인증을 통해 주주본인을 확인 후 의안별 의결권 행사 또는 전자위임장 수여

- 주주확인용 공인인증서의 종류 : 증권거래 전용 공인인증서, 은행 개인용도 제한용 공인인증서 또는 은행·증권 범용 공인인증서

라. 수정동의안 처리

- 주주총회에서 상정된 의안에 관하여 수정동의가 제출되는 경우 전자투표는 기권으로 처리

8. 기타

- 주차 공간이 협소하며, 별도의 주차권이 제공되지 않사오니 대중교통 이용을 부탁드립니다.
- 의결권행사가 필요하신 주주님께서는 전자투표와 의결권 대리행사 제도를 적극 활용하여 주시기 바랍니다.
- 코로나바이러스 감염증 19(COVID-19)의 감염 및 전파 예방을 위하여 총회장 입장 전 '열화상 카메라' 또는 '디지털온도계' 등의 측정 결과에 따라 발열로 의심되는 경우 출입이 제한될 수 있으며, 총회장 입장 시에는 반드시 마스크를 착용하여야 하며, 마스크 미착용시 총회장의 입장이 제한 될 수 있습니다.
  또한, 총회의 진행 중에도 마스크 착용이 의무화 되며 총회의 진행중 마스크를 미착용하거나, 마스크를 부실하게 착용 시 퇴장을 요구 받을 수 있습니다.
- 코로나바이러스 감염증 19(COVID-19)의 감염 및 전파 예방을 위하여, 총회장 내 음식물 섭취 등을 제한하며, 이에 회사는 별도의 다과 및 음료를 제공하지 않습니다.
- 회사는 금번 정기주주총회와 관련하여, 별도의 기념품 등을 제공하지 않습니다.

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

대표이사 도 병 운

I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 사외이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	사외이사 등의 성명			
			A (출석률: %)	B (출석률: %)	C (출석률: %)	D (출석률: %)
			찬 반 여 부			
-	-	-	-	-	-	-

- 당사는 별도 사외이사를 선임하지 않아, 해당사항 없음

나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역

위원회명	구성원	활 동 내 역		
		개최일자	의안내용	가결여부
-	-	-	-	-

- 당사는 별도 사외이사를 선임하지 않아, 해당사항 없음

2. 사외이사 등의 보수현황

(단위 : 원)

구 분	인원수	주총승인금액	지급총액	1인당 평균 지급액	비 고
-	-	-	-	-	-

- 당사는 별도 사외이사를 선임하지 않아, 해당사항 없음

II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항

1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래종류	거래상대방 (회사와의 관계)	거래기간	거래금액	비율(%)
-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래상대방 (회사와의 관계)	거래종류	거래기간	거래금액	비율(%)
-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

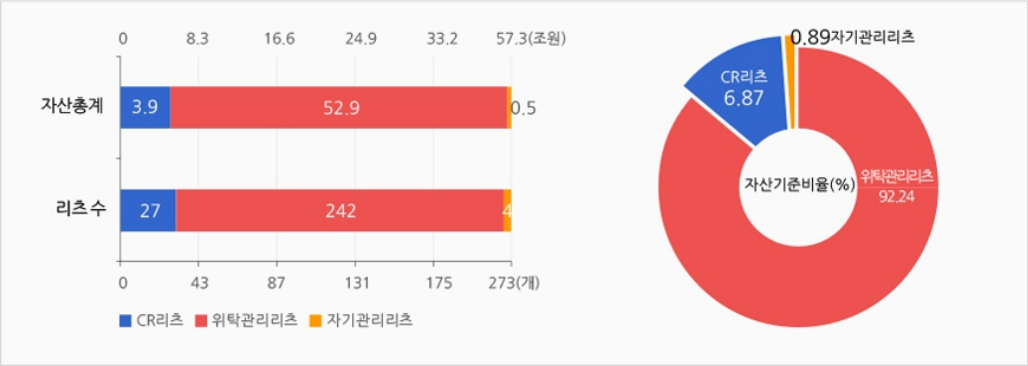
(1) 리츠 시장 현황

- '20년 9월 말 기준, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사는 CR리츠 27개, 위탁관리리츠 242개, 자기관리리츠 4개로 총 273개 리츠가 설립 및 운용되고 있습니다. 이 중에서 유가증권시장에 상장된 상장리츠는 총 12개입니다. 영업중인 전체 리츠의 총 자산은 57.3조원으로 '19년말 51.2조원 대비 3분기만에 약 11.9% 증가하였으며 최근 3년간 매년 약 9조원씩 상승하고 있습니다.

[리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계]

리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계 [기준일 : 2020-09-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	27	3.9	6.97%
위탁관리리츠	242	52.9	92.24%
자기관리리츠	4	0.5	0.89%
계	273	57.3	100.00%
(상장리츠)	(12)	(4.4)	(7.63%)

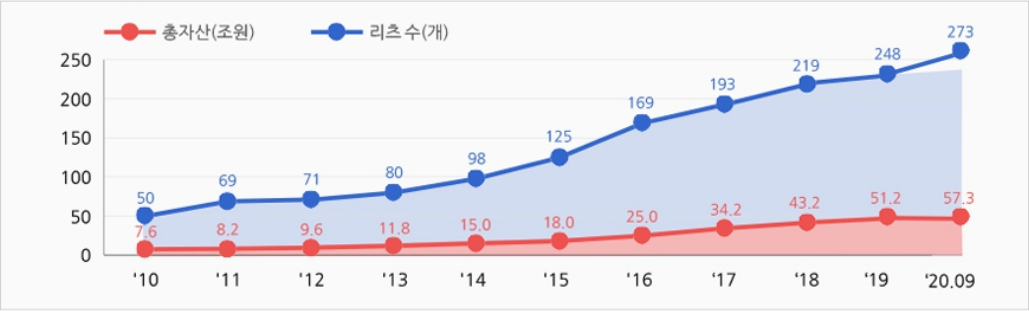


출처 : 리츠정보시스템

[리츠 수 및 자산규모 변동 추이]

▶ 리츠 수 및 자산규모 변동추이 [기준일 : 2020-09-30]

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15
2015년	125	18
2016년	169	25
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년 9월	273	57.3

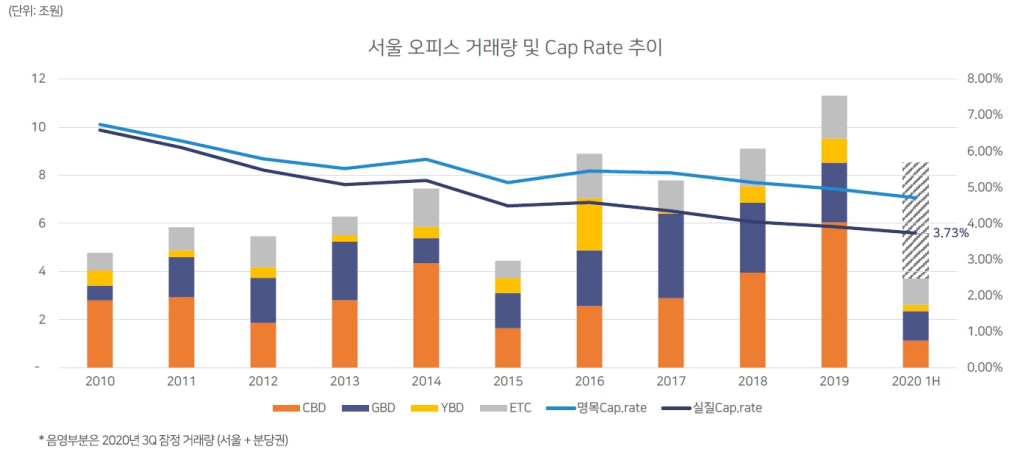


출처 : 리츠정보시스템

(2) 오피스 시장 현황

- 저금리 기조와 기관투자자들의 대체투자 확대에 따라, 상대적으로 안전 자산으로 인식되는 서울 프라임오피스에 대한 투자 수요가 증가하고, 거래 가능한 물건은 희소하여, 오피스 가격은 최근 지속적으로 상승해 왔습니다. 이러한 기조에서 서울 오피스 시장의 Cap Rate은 '10년 6.6% 수준에서 '20년 상반기 3.7%까지 하락하였습니다.

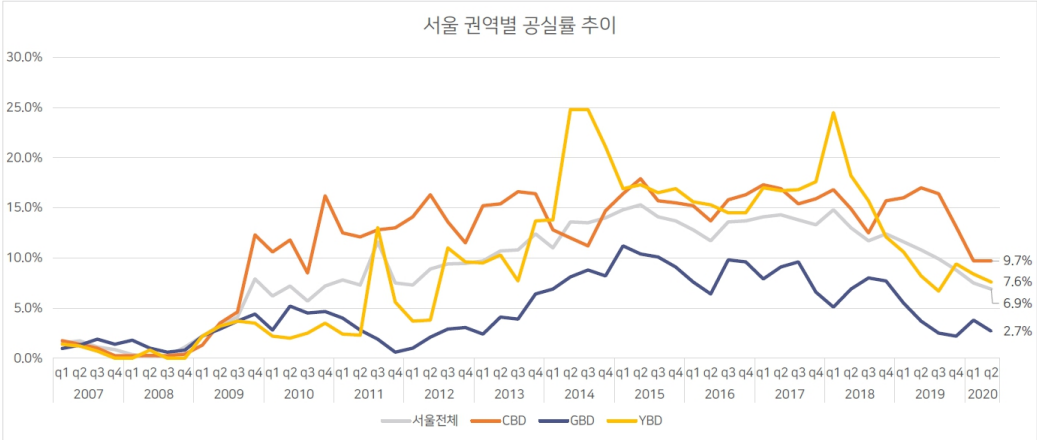
[서울 오피스 거래량 및 Cap.Rate 추이]



출처 : IGIS Research, 신영에셋

- 이지스밸류플러스리츠의 기초 자산인 태평로빌딩이 위치한 CBD권역의 경우 '20년 2분기 기준 9.7%로 코로나19(COVID-19) 전인 '19년 4분기 대비 3.4%p 하락하여 견조한 임대 수요를 유지하고 있습니다. '20년부터 대형 로펌, 정부기관(서울시청), 금융회사 등이 CBD권역으로 신규 임차 및 이전하여 임대 수요를 뒷받침하고 있습니다. 또한 CBD권역 내 신규 공급 예정인 Prime급 오피스가 향후 '23년까지 약 1.2만평 정도로 예정되어 있어 향후 임대시장에서 수요 강세가 지속될 것으로 예상됩니다.

[서울 권역별 공실률 추이]



출처 : IGIS Research, Savills Korea

나. 회사의 현황

(1) 영업 개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업 개황

- 당사는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사로, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 『상법』상의 주식회사입니다.

- 당사는 2020년 6월 20일 유상증자를 통하여 조달한 자금으로 2020년 6월 22일 최초 투자대상인 이지스97호전문투자형사모부동산투자신탁(이하 "이지스97호")의 종류C2(제3종) 수익증권(총 발행 수익증권의 약 99.9%)에 투자하였습니다. 이지스97호는 서울 중구 시청역 인근에 소재한 태평로빌딩을 보유하고 있으며 개요는 아래와 같습니다.

[부동산 개요]

구 분	태평로빌딩 (이지스97호 투자대상)
위치	서울시 중구 세종대로73
대지면적/연면적	2,893.4㎡ / 40,001.8㎡
건물규모	지하6층/ 지상26층
준공일	1997. 09
매입가	302,514백만원 주1)
매입시 감정평가액	312,300백만원 주2)
최근 감정평가액	342,600백만원 주3)

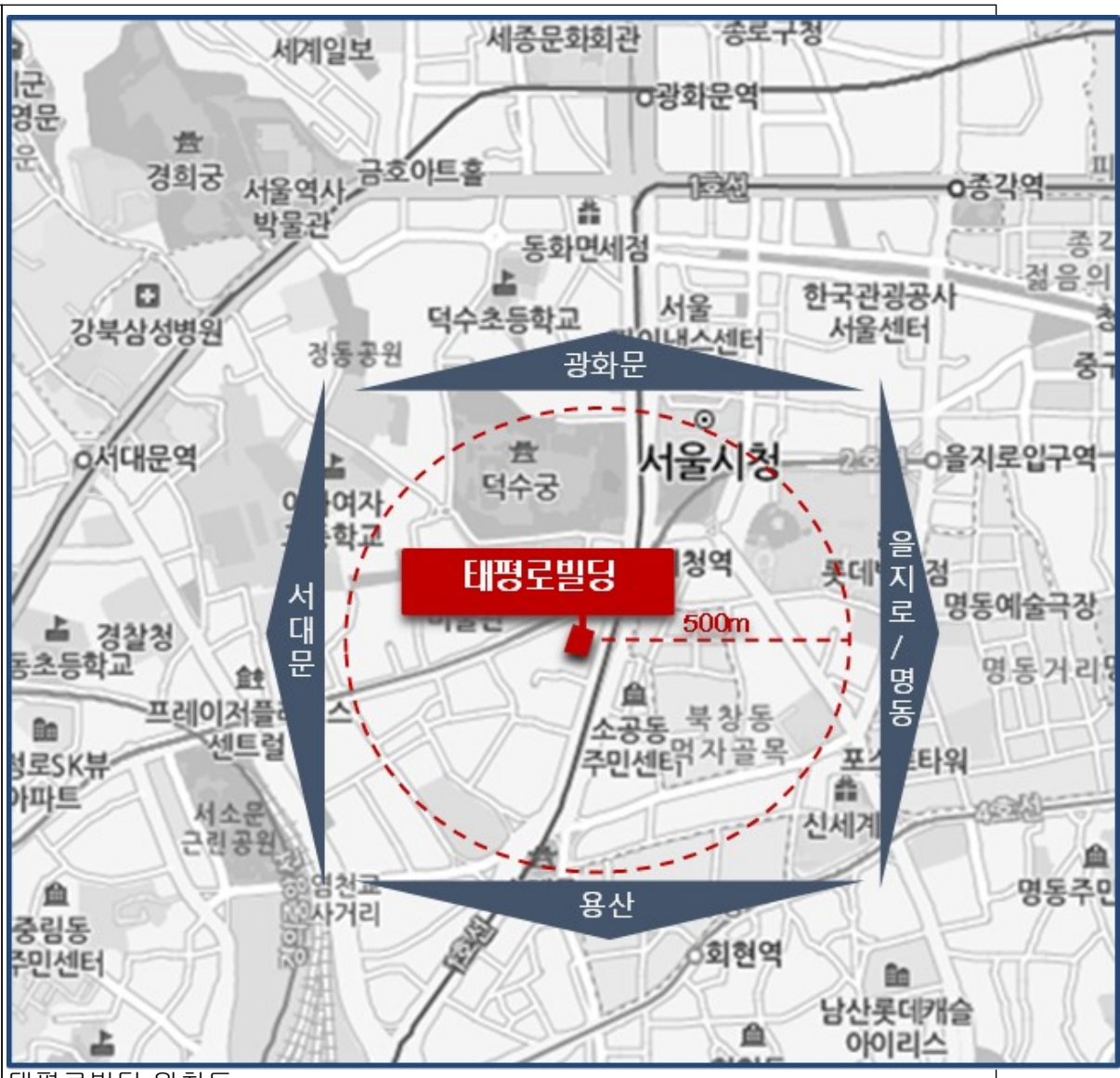
주1) 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 매입금액을 기준으로 산출
주2) 감정평가기관 : (주)경일감정평가법인, 기준시점 : 2019년 7월 1일
주3) 감정평가기관: ㈜태평양감정평가법인, 기준시점 : 2020년 8월 11일

[부동산 현황]

구 분	내용
이지스97호 개요	- 최초설정일 : 2016년 12월 26일 - 투자대상 : 서울시 중구 세종대로 73 소재 태평로빌딩 - 집합투자업자 : 이지스자산운용(주) - 신탁업자 : (주)국민은행
부동산 위치	서울시 중구 세종대로73 (태평로2가310, 서소문동111)
대지면적	2,893㎡
연면적	40,001.8㎡
전 용 률	47.71%
건 폐 율	40.03%

용 적 률	953.88%
건 물 규 모	지하 6층 / 지상 26층
승 강 기	7대 (승객용 6대, 비상용 1대)
준 공 일	1997년 9월
주 차 대 수	337대
용 도 지 역	일반상업지역

조 감 도	 태평로빌딩

위 치 도	 태평로빌딩 위치도

- 당사의 투자 이후 ‘20년 8월 투자대상 부동산인 태평로빌딩의 감정평가가 이뤄졌으며 감정평가액은 3,426억원으로 매입가 대비 약 13.3% 상승하였습니다. 이는 당사의 투자대상인 이지스97호의 기준가격에도 반영되어 당사의 영업이익 및 당기순이익 상승에 크게 기여하였습니다.

(나) 공시대상 사업부문의 구분

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

(2) 시장 점유율
- 전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장 점유율의 산정이 어렵습니다.

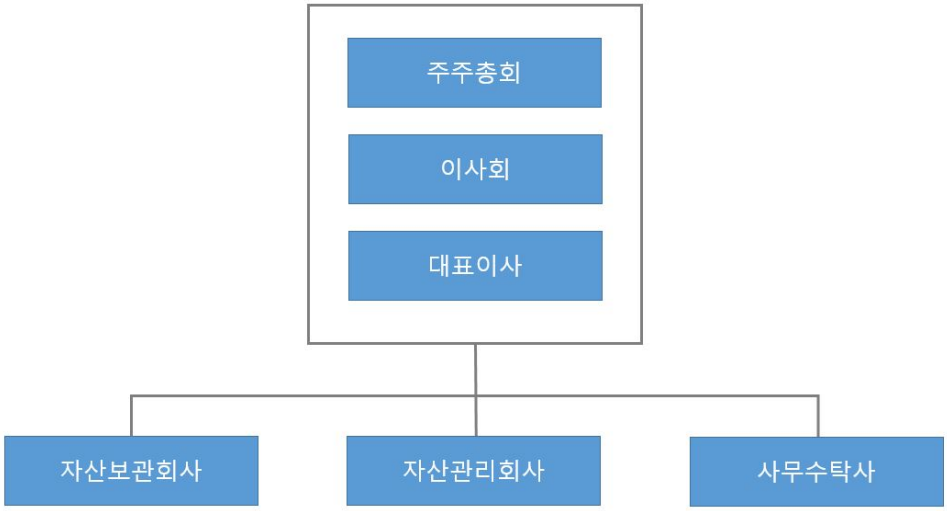
(3) 시장의 특성
- 전술한 ‘가. 업계의 현황’ 참고

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망
- 이지스밸류플러스리츠는 향후 추가 유상증자 또는 '투자자산'의 가치 상승분을 활용한 차

입을 통하여, '우량 오피스 빌딩'을 보유한 부동산 펀드 또는 리츠를 Core 자산으로 추가로 편입함과 동시에 물류센터, 데이터센터 등 오피스 외 타 섹터의 자산을 선별적으로 투자하여, 회사의 양적/질적 성장을 함께 도모할 예정입니다.

(5) 조직도

[조직도]



2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 제 2 기 정기주주총회 소집
1. 일시 : 2020년 11월 18일 (수) 오전 9시 00분
2. 장소 : 서울특별시 영등포구 은행로 30, 중소기업회관 2층 상생룸

□ 제 2 기 정기주주총회 부의 안건
- 제 1 호 의안 : 제 2 기 재무제표 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 제 2 기 현금 배당의 건
- 제 3 호 의안 : 제 3 기 사업계획 변경 및 제 4 기 사업계획 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 제 3 기 차입계획 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 제 3 기 감사보수 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 제 3 기 이사보수 승인의 건

□ 재무제표의 승인

- 제 1 호 의안 : 제 2 기 재무제표 승인의 건

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요
"Ⅲ. 경영참고사항" 中 "1.사업의 개요" 참조

나. 해당 사업연도의 재무상태표・손익계산서・이익잉여금처분계산서(안)

- 재무상태표

<재 무 상 태 표>

제 2(당) 기 2020년 08월 31일 현재
제 1(전) 기 2019년 10월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제 2(당)기말		제 1(전)기말	
자 산				
Ⅰ.유동자산		**5,742,518,047**		**1,501,808,677**
1. 현금및현금성자산	3,939,795,072		1,500,817,033	
2. 기타유동채권	1,799,985,365		842,924	
3. 기타유동자산	1,960,850		-	
4. 선납세금	776,760		148,720	
Ⅱ.비유동자산		**148,818,380,000**		**-**
1. 비연결종속기업투자	148,818,380,000		-	
자 산 총 계		**154,560,898,047**		**1,501,808,677**
부 채				
Ⅰ.유동부채		**18,585,336**		**141,918**
1. 기타유동채무	18,585,336		141,918	
부 채 총 계		**18,585,336**		**141,918**
자 본				
Ⅰ.자본금		24,000,000,000		300,000,000
1. 보통주자본금	24,000,000,000		300,000,000	
Ⅱ.기타불입자본		93,477,028,091		1,200,000,000
1. 주식발행초과금	93,477,028,091		1,200,000,000	
Ⅲ.이익잉여금		37,065,284,620		1,666,759
1. 미처분이익잉여금	37,065,284,620		1,666,759	
자 본 총 계		**154,542,312,711**		**1,501,666,759**
자본 및 부채총계		**154,560,898,047**		**1,501,808,677**

- 손익계산서

<손 익 계 산 서>

제 2(당) 기 2019년 11월 01일부터 2020년 08월 31일까지
제 1(전) 기 2019년 07월 16일부터 2019년 10월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 2(당)기		제 1(전)기	
Ⅰ.영업수익		**37,416,791,297**		**-**
Ⅱ.영업비용		**357,277,118**		**141,918**
Ⅲ.영업이익		**37,059,514,179**		**(141,918)**
1.금융수익	5,775,281		1,808,677	
2.금융비용	-		-	
3.기타수익	-		-	
4.기타비용	4,840		-	
Ⅳ.법인세차감전순이익		**37,065,284,620**		**1,666,759**
Ⅴ.법인세비용(이익)		-		-
Ⅵ.당기순이익		**37,065,284,620**		**1,666,759**
Ⅶ기타포괄손익				-
Ⅷ.총포괄손익		37,065,284,620		1,666,759
Ⅸ.주당이익				
1.기본주당이익		**6,206.0**		**5.6**

- 자본변동표

<자 본 변 동 표>

제 2(당) 기 2019년 11월 01일부터 2020년 08월 31일까지
제 1(전) 기 2019년 07월 16일부터 2019년 10월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2019.07.16(설립일)	-	-	-	-
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	1,666,759	1,666,759
소유주와의 거래				
보통주의 발행	300,000,000	1,200,000,000	-	1,500,000,000
2019.10.31(전기말)	**300,000,000**	**1,200,000,000**	**1,666,759**	**1,501,666,759**
2019.11.01(당기초)	**300,000,000**	**1,200,000,000**	**1,666,759**	**1,501,666,759**
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	37,065,284,620	37,065,284,620
소유주와의 거래				
유상증자	23,700,000,000	92,277,028,091	-	115,977,028,091
배당금의 지급	-	-	(1,666,759)	(1,666,759)
2020.08.31(당기말)	**24,000,000,000**	**93,477,028,091**	**37,065,284,620**	**154,542,312,711**

- 현금흐름표

<현 금 흐 름 표>

제 2(당) 기 2019년 11월 01일부터 2020년 08월 31일까지

제 1(전) 기 2019년 07월 16일부터 2019년 10월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 2(당)기		제 1(전)기	
영업활동으로 인한 현금흐름		**(336,383,293)**		**817,033**
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	(340,799,390)		-	
2. 이자의수취	5,044,137		965,753	
3. 이자의지급	-		-	
4. 법인세 납부	(628,040)		(148,720)	
투자활동으로 인한 현금흐름		**(113,200,000,000)**		**-**
1. 투자활동으로 인한 현금유입	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출	(113,200,000,000)		-	
비연결종속기업투자주식의 취득	(113,200,000,000)			
재무활동으로 인한 현금흐름		**115,975,361,332**		**1,500,000,000**
1. 재무활동으로 인한 현금유입	115,977,028,091		1,500,000,000	
보통주의 발행	115,977,028,091		1,500,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출	(1,666,759)		-	
배당금의 지급	(1,666,759)		-	
현금및현금성자산의 증가		2,438,978,039		1,500,817,033
기초 현금및현금성자산		1,500,817,033		-
기말 현금및현금성자산		3,939,795,072		1,500,817,033

- 이익잉여금처분계산서

<이익잉여금처분계산서>

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제2(당)기	2019년 11월 01일부터 2020년 08월 31일까지	제1(전)기	2019년 07월 16일부터 2019년 10월 31일까지
처분예정일	2020년 11월 18일	처분확정일	2020년 01월 07일

(단위: 원)

구 분	제 2(당)기		제 1(전)기	
I. 미처분이익잉여금		37,065,284,620		1,666,759
- 전기이월미처분이익잉여금	-		-	
- 당기순이익	37,065,284,620		1,666,759	
II. 이익잉여금이입액		-		-
III. 이익잉여금처분액		1,446,904,620		1,666,759

- 연차배당	1,446,904,620		1,666,759	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		35,618,380,000		-

- 제 2호 의안 : 제 2 기 현금 배당의 건

가. 의안 제목 : 제 2 기 현금 배당의 건

나. 의안의 요지 : 『상법』 제462조, 『부동산투자회사법』 제28조, 당사의 『정관』 제26조 제1항 제8호 및 제53조에 의거하여 다음과 같이 금전 배분을 결의하고자 함.

다. 제 2 기 배당내역

구 분	제 2(당)기		제 1(전)기	
처분확정(예정)일	2020년 11월 18일(예정)		2020년 01월 07일	
I. 미처분이익잉여금		37,065,284,620		1,666,759
- 전기이월미처분이익잉여금	-		-	
- 당기순이익	37,065,284,620		1,666,759	
II. 이익잉여금이입액		-		-
III. 이익잉여금처분액		1,446,904,620		1,666,759
- 연차배당	1,446,904,620		1,666,759	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		35,618,380,000		-

- 제 2 기 배당금 총액 : 1,446,904,620 원 (주당 : 60.29 원)
- 배당 기준일 : 2020년 8월 31일
- 배당 대상 주식수 : 보통주 24,000,000 주
- 배당률 (발행가 5,000원 기준) : 1.21 %
  ※ 20년 06월 19일을 주금납입일로 공모 발행한 신주(보통주) 기준,
  연환산배당률 6.04 %

□ 기타 주주총회의 목적사항

- 제 3 호 의안 : 제 3 기 사업계획 변경 및 제 4 기 사업계획 확정의 건

가. 의안 제목 : 제 3 기 사업계획 변경 및 제 4 기 사업계획 확정의 건

나. 의안의 요지 : 당사는 2020년 5월 18일 개최된 「2020년 제3차 임시주주총회」의 의결을 거쳐 승인 · 확정한 '제3기 사업연도에 대한 사업계획' 관련하여, 「부동산투자회사법」 제12조 제1항 및 「정관」 제26조 제1항에 따라, 아래와 같이 제3기 사업연도에 대한 사업계획을 변경, 확정하고, 제4기 사업계획을 신규로 확정하고자 함

다. 관련 규정
○ 「정관」 제 26 조 (주주총회의 결의사항) 제1항의 제1호
1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정

라. 의안의 내용

□ 제 3 기 사업계획 (변경안)

○ 사업계획 적용기간 : 제 3 기 (2020. 09. 01 ~ 2021. 02. 28)

○ 주요 사업계획 변경 대비
1) 투자부동산

변경사항	변경 前	변경 後
투자 부동산	- 태평로빌딩(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권)	- [좌동] [추가] - 신규 '부동산' 또는 '부동산관련 증권'

2) 투자부동산 편입 계획

변경사항	변경 前	변경 後
투자 부동산 편입 계획	회사는 현재 해당 회계기간 중 추가 투자부동산 편입 계획이 없으나 추후 추가 투자부동산 편입 계획이 변경될 시, 주주총회의 사업계획 변경승인을 통하여 , 추가 투자부동산 편입 계획을 변경할 수 있음	회사는 해당 회계기간 중 부동산투자회사법 제12조 제1항 제3호 및 동법 시행령 제9조 제1항 제1호에 의하여 총 자산의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 추가 투자부동산(부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구가 발행한 주식 또는 집합투자증권)에 투자할 계획이며 해당 자산 편입시 관련 법령 및 회사의 정관에 따라 요구되는 수권절차(이사회 등)를 별도 진행할 예정임

3) 신주발행계획

변경사항	변경 前	변경 後
신주발행계획	회사는 현재 해당 회계기간 중 신주발행계획이 없으나 추후 사업계획이 변경(추가 투자부동산 편입계획 변경)될 시 관련 법령 및 회사의 정관에 따라 요구되는 수권절차(이사회 등)를 통해 신주발행계획이 변경 될 수 있음.	[변경사항 없음]

□ 제 4 기 사업계획

○ 사업계획 적용기간 : 제 4 기 (2021. 03. 01 ~ 2021. 08. 31)

○ 주요 사업계획

1) 투자부동산
- 태평로빌딩(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권)
- 신규 부동산 또는 부동산 관련 증권

2) 투자부동산 편입 계획
- 회사는 해당 회계기간 중 부동산투자회사법 제12조 제1항 제3호 및 동법 시행령 제9조 제1항 제1호에 의하여 총 자산의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 추가 투자부동산(부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구가 발행한 주식 또는 집합투자증권)에 투자할 계획이며 해당 자산 편입시 관련 법령 및 회사의 정관에 따라 요구되는 수권절차(이사회 등)를 별도 진행할 예정임

3) 신주발행계획
- 회사는 현재 해당 회계기간 중 신주발행계획이 없으나 추후 사업계획이 변경(추가 투자부동산 편입계획 변경)될 시 관련 법령 및 회사의 정관에 따라 요구되는 수권절차(이사회 등)를 통해 신주발행계획이 변경 될 수 있음.

□ 제 3 기, 제 4 기 사업계획 재무 요약

* 제3기, 제4기의 재무수치는 실제 운영과정 및 추가 투자부동산 편입 등의 사유에 따라 변동될 수 있음

1) 영업수익의 추정

(단위 : 백만원)

구 분	제3기 사업계획	제4기 사업계획
이지스97호 배당수익	3,685	3,741
합 계	**3,685**	**3,741**

2) 영업비용의 추정

(단위 : 백만원)

구 분	제3기 사업계획	제4기 사업계획
자산관리보수	-	-
일반사무보수	35	35
자산보관보수	10	10
일반관리비	50	50
VAT 불공제	10	10
합 계	**105**	**105**

3) 영업외수익 및 영업외비용

(단위 : 백만원)

구 분	제3기 사업계획	제4기 사업계획
이자수익	21	25
이자비용	-	-
합 계	**21**	**25**

4) 추정손익계산서

(단위 : 백만원)

구 분	제3기 사업계획	제4기 사업계획
영업수익	3,685	3,741
이지스97호 운영수익	3,685	3,741
영업외수익	21	25
이자수익	21	25
영업비용	105	105
자산관리보수	-	-
일반사무보수	35	35
자산보관보수	10	10
일반관리비	50	50
VAT 불공제	10	10
영업외비용	-	-
이자비용	-	-
세전이익	3,601	3,661
법인세비용	-	-

당기순이익	3,601	3,661

5) 목표배당률(안)

· 영업외수익 및 영업외비용을 감안한 제 3 기, 제 4 기 목표배당률

(단위 : 백만원, %)

구 분	제 3 기	제 4 기
배당액	3,601	3,661
배당률(연환산수익률)	6.00	6.10

· 주주별 예상 배당률

((단위 : 백만원, %)

구분	제3기		제4기	
	배당액	배당률	배당액	배당률
보통주	3,601	6.00	3,661	6.10

※ 배당률은 발행가격 5,000원 기준 연환산수익률임.

6) 추정현금흐름

(단위 : 백만원)

구 분	제3기 사업계획	제4기 사업계획
영업활동으로 인한 현금흐름	3,311	3,652
현금유입	3,983	4,333
영업수익	3,685	3,741
영업외수익	298	592
현금유출	672	681
영업비용	105	105
영업외비용*	567	576
투자활동으로 인한 현금흐름	-	-
현금유입	-	-
이지스97호 원본 회수	-	-
현금유출	-	-
이지스97호 취득	-	-
재무활동으로 인한 현금흐름	(1,447)	(3,601)
현금유입	-	-
보통주 발행	-	-
현금유출	1,447	3,601
주식발행비용	-	-

기간배당금의 지급	1,447	3,601
잔여재산 분배	-	-
순현금흐름	1,864	51
기초현금	5,235	7,099
기말현금	7,099	7,150

* 현금유출 영업외비용에는 법인세 원천징수세액 포함

- 제 4 호 의안 : 제 3 기 차입계획 승인의 건

가. 의안 제목 : 제 3 기 차입계획 승인의 건

나. 의안의 요지 : 당사는「부동산투자회사법」 제12조 제1항의 규정 및 「정관」 제26조 제1항에 따라, 아래와 같이 제3기 사업연도에 대한 차입계획을 승인하고자 함

다. 관련 규정
○ 「정관 」 제 26 조 (주주총회의 결의사항) 제1항의 제2호
1. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

라. 의안의 내용

□ 제 3 기 차입계획

○ 당사의 투자자산인 '이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호'종류C2(제3종) 수익증권의 공정가치가 최초 투자시점 대비 약 356억원 상승함에 따라 발생한 차입 여력을 활용하여, 신규 투자 등에 사용할 목적으로 필요 시 300 ~ 450억원 한도에서 차입을 추진하고자 함.
※ 제 2 기말 현재, 당사 자산총액 대비 부채 비율은 0.01 % 수준임

○ 상기 차입계획과 관련된 금융기관, 금리조건(고정/변동), 금융상품, 상환방법 등 세부적인 사항은 이사회를 통해 결정하고자 함.

○ 신규 투자가 없을 시, 추가 차입은 진행하지 않으며 신규 투자가 진행되는 경우 신규 투자에 대해서는 법령 및 정관에 근거한 수권 절차를 별도로 진행할 예정임.

□ 감사의 보수한도 승인

- 제 5 호 의안 : 감사 보수 승인의 건

가. 의안 제목 : 감사의 보수 승인의 건

나. 의안의 요지 : 아래와 같이 제3기 감사의 보수를 확정하고자 함

다. 관련 규정
○「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제6호
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

라. 의안의 내용
□ 감사 보수
가. 감사의 수・보수총액 내지 최고 한도액
- 감사: 총 180만원 (매월 30만원)

(당 기)

감사의 수	1
보수총액 또는 최고한도액	180 만원 (월 30 만원)

(전 기)

감사의 수	1
실제 지급된 보수총액*	90 만원 (월 30만원)
최고한도액**	90 만원 (월 30 만원)

* 제 2 기(전기) 감사 보수는 지급 전으로, 제 2 기 정기주주총회 이후 지급될 예정
** 제 2 기(전기) 감사 보수는 제 2 기 회계기간(19년 11월 1일~ 20년 08월 31일) 중 20년 6월 1일 ~ 8월 31일 分에 한하여 지급하는 것으로 2020-03차 임시주주총회의 승인을 득함

※ 기타 참고사항
- 퇴직금은 없는 것으로 함

□ 이사의 보수한도 승인

- 제 6 호 의안 : 이사 보수 승인의 건

가. 의안 제목 : 이사의 보수 승인의 건

나. 의안의 요지 : 아래와 같이 제3기 이사의 보수를 확정하고자 함

다. 관련 규정
○「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제6호
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

라. 의안의 내용
□ 이사 보수
가. 이사의 수・보수총액 내지 최고 한도액
- 이사 : 총 0 만원 (매월 0 만원)
※ 이사 보수는 없는 것으로 함

(당 기)

이사의 수 (사외이사수)	3 (-)
보수총액 또는 최고한도액	대표이사 : 0 만원 (월 0 만원) 기타비상무이사 : 0 만원 (월 0만원)

(전 기)

이사의 수 (사외이사수)	3 (-)
실제 지급된 보수총액	0
최고한도액	0

※ 기타 참고사항
- 퇴직금은 없는 것으로 함

※ 참고사항

코로나바이러스 감염증-19(COVID-19)의 감염 및 전파 예방을 위하여 총회장 입장 전 '열화상 카메라' 또는 '디지털온도계' 등의 측정 결과에 따라 발열로 의심되는 경우 출입이 제한될 수 있으며, 입장 시 반드시 마스크를 착용하여야 합니다.