

목 차

반 기 보 고 서	1
【 대표이사 등의 확인 】	2
I. 회사의 개요.....	3
1. 회사의 개요.....	3
2. 회사의 연혁.....	3
3. 자본금 변동사항.....	5
4. 주식의 총수 등	5
5. 의결권 현황.....	6
6. 배당에 관한 사항 등	6
7. 정관에 관한 사항.....	7
II. 사업의 내용	8
III. 재무에 관한 사항	19
1. 요약재무정보	19
2. 연결재무제표	19
3. 연결재무제표 주석	19
4. 재무제표	19
5. 재무제표 주석	22
6. 기타 재무에 관한 사항.....	40
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견.....	45
V. 감사인의 감사의견 등	46
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	47
1. 이사회에 관한 사항.....	47
2. 감사제도에 관한 사항.....	48
3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항.....	50
VII. 주주에 관한 사항.....	51
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항.....	55
1. 임원 및 직원 등의 현황	55
2. 임원의 보수 등	56
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....	59
X. 이해관계자와의 거래내용.....	60
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	61
【 전문가의 확인 】	63
1. 전문가의 확인	63
2. 전문가와의 이해관계	63

반기보고서

(제 4 기)

사업연도 2021년 03월 01일 부터
 2021년 05월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2021년 07월 15일

제출대상법인 유형 :

주권상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회 사 명 :

(주) 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 :

도 병 운

본 점 소 재 지 :

서울시 영등포구 여의공원로 115, 14층

(전 화) 02-6959-3100

(홈페이지) <http://www.igisvaluereit.com>

작 성 책 임 자 :

(직 책) 차장 (성 명) 정동훈

(전 화) 02-6959-3100

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인.서명

확 인 서

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

2021. 07. 15

㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

대표이사 도 병 윤 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사

㈜국민은행

팀장 신 수 동 (서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적, 상업적 명칭

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

나. 설립일자 및 존속기간

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

다. 본사의 주소, 전화번호

- 주소 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 전화번호 : 02-6959-3100

라. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

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

마. 중소기업해당여부

- 회사는 중소기업법 제2조에 의한 중소기업에 해당됩니다.

바. 주요사업의 내용

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

회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

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

2. 회사의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2019.07.16	회사 발기설립(자기자본 15억원)
	자산관리계약체결 (이지스자산운용(주))
	자산보관계약체결 ((주)우리은행)
	일반사무위탁계약체결 ((주)국민은행)
2019.07.18	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청

2019.09.11	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
2019.09.18	대표주관계약체결 (삼성증권(주))
2019.09.25	명의개서대리계약체결(한국예탁결제원)
2019.09.30	총액인수계약체결(삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주))
2020.04.28	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가
2020.05.18	총액인수계약체결(삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주))
2020.06.20	유상증자(일반공모) (보통주식 23,700,000 주, 증자 후 자본금 24,000,000,000 원)
2020.06.22	부동산 관련 증권(이지스97호(태평로빌딩)) 취득
2020.07.16	유가증권시장(KOSPI) 상장
2021.03.25	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가
2021.04.26	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 100% 매입

나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

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

다. 경영진의 중요한 변동

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

일자	직책	성명	비고
2019년 7월 16일	대표이사	도병운	회사설립
2019년 7월 16일	기타비상무이사	류규태	
2019년 7월 16일	기타비상무이사	정신아	
2019년 7월 16일	감사	이종섭	

라. 최대주주의 변동

- 공시서류작성기준일 현재 최대주주는 미래에셋증권 이며, 보통주식 770,939주를 보유하고 있습니다.

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

- 해당사항 없음.

바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없음.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

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

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

- 회사는 동 유상증자 자금을 재원으로, 서울시 중구 소재한 "태평로빌딩"을 소유하고 있는 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호(이하 "이지스97호")의 지분 99.9%를 2020년 6월 22일 매입 완료하였습니다.

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

- 회사는 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자 지분 100%를 2021년 4월 26일 인수 하였으며, 현재 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 "여주 쿠팡물류센터"를 매입을 진행하고 있습니다.

3. 자본금 변동사항

증자(감자)현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		주식의 종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2019년 07월 16일	-	보통주식	300,000	1,000	5,000	발기인출자
2020년 06월 20일	유상증자(일반공모)	보통주식	23,700,000	1,000	5,000	

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 주)

구 분		주식의 종류		비고
		보통주	합계	
Ⅰ. 발행할 주식의 총수		1,000,000,000	1,000,000,000	-
Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수		24,000,000	24,000,000	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-
	1. 감자	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-
	4. 기타	-	-	-

IV. 발행주식의 총수 (II-III)	24,000,000	24,000,000	-
V. 자기주식수	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	24,000,000	24,000,000	-

5. 의결권 현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	24,000,000	-
	종류주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	종류주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	종류주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	종류주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	24,000,000	-
	종류주	-	-

6. 배당에 관한 사항 등

주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제 3 기	제 2 기	제 1 기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		-	-	-
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		3,624	1,447	2
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주	3.02	1.21	0.11
	-	-	-	-

주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	151	60	6
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

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

과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	3	3.26	3.26

* 제1기(4개월) 0.1%, 제2기(6개월) 1.21%, 제3기(6개월) 3.02% 연속하여 배당함.

* 최근 3년간 및 5년간 평균 배당수익률은 (0.11% + 1.21% + 3.02%) / 1.33

7. 정관에 관한 사항

정관 변경 이력

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

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

(1) 리츠 시장 현황

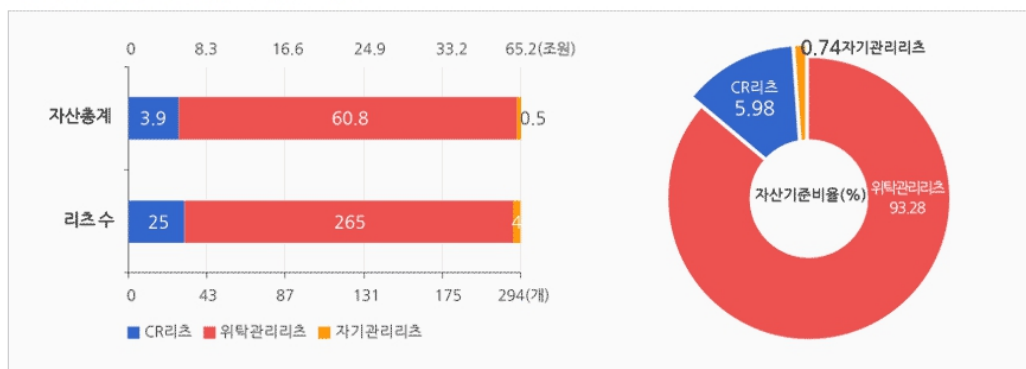
'21년 4월 말 기준, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사는 CR리츠 25개, 위탁관리리츠 265개, 자기관리리츠 4개로 총 294개 리츠가 설립 및 운용되고 있습니다. 이 중에서 유가증권시장에 상장된 상장리츠는 총 13개입니다. 영업중인 전체 리츠의 총 자산은 65.2조원으로 '20년말 61.3조원 대비 4개월만에 약 6.4% 증가하였으며 최근 3년간 매년 약 9조원씩 상승하고 있습니다.

■ 리츠유형별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2021-04-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	25	3.9	5.98%
위탁관리리츠	265	60.8	93.28%
자기관리리츠	4	0.5	0.74%
계	294	65.2	100.00%
(상장리츠)	(13)	(6.5)	(9.94%)

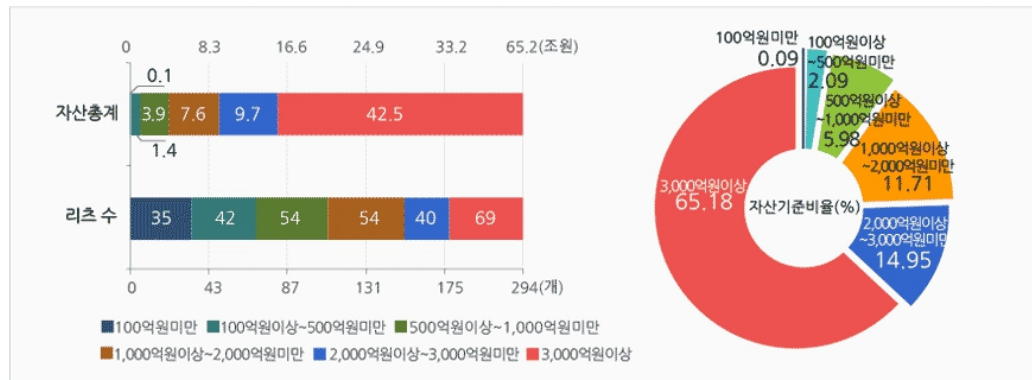
* 기준일 현재 '21년부동산투자회사법상공모한리츠 : 5개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 21개



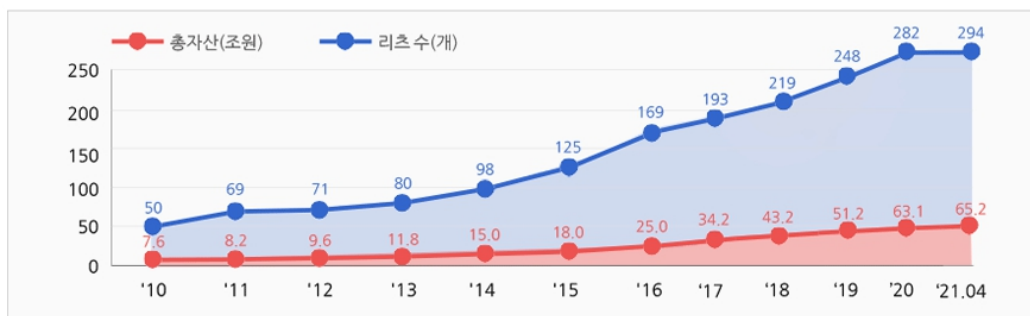
리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2021-04-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	35	0.1	0.09%
100억원이상~500억원미만	42	1.4	2.09%
500억원이상~1,000억원미만	54	3.9	5.98%
1,000억원이상~2,000억원미만	54	7.6	11.71%
2,000억원이상~3,000억원미만	40	9.7	14.95%
3,000억원이상	69	42.5	65.18%
계	294	65.2	100%



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	282	63.1
2021년 04월	294	65.2

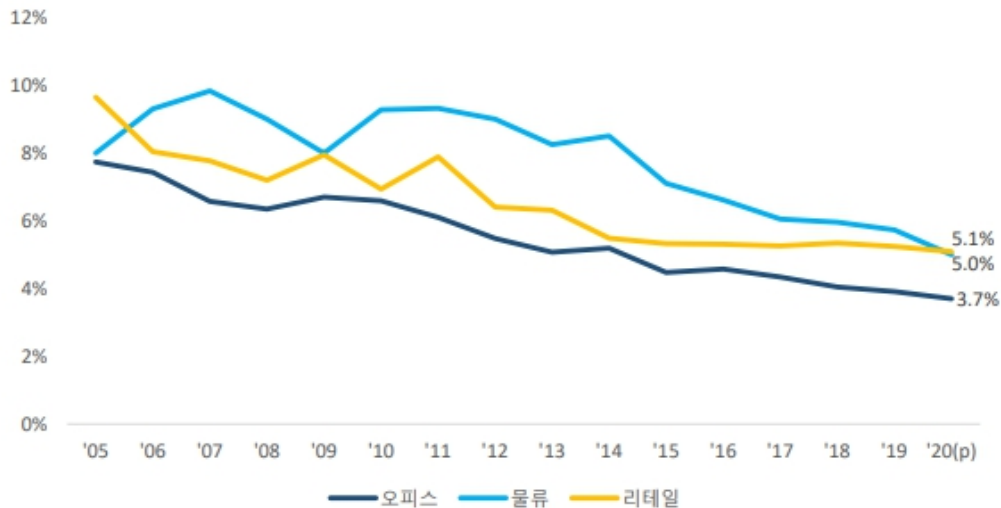


출처 : 리츠정보시스템

(2) 오피스 시장

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

오피스, 물류, 리테일 Cap. Rate



출처 : IGIS Research Censter

이지스밸류플러스리츠의 기초 자산인 태평로빌딩이 위치한 CBD권역의 경우 공실률이 '21년 1분기 기준 9.6%로 지속적으로 하락 추세에 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 매우 제한적일 것으로 예정되어 있어 향후 임대시장에서 수요 강세가 지속될 것으로 예상됩니다.

Seoul



출처 : 젠스타메이트

나. 회사의 현황

(1). 회사의 사업목적

- 당사는 『부동산투자회사법』에 의거하여 설립된 명목회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산, 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득한 자산의 안정적인 운용을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다.
- 일반 투자자는 소액으로 부동산투자회사의 주식을 취득함으로써 부동산에 직접 투자한 효과를 얻을 수 있고, 여러 부동산에 대한 분산투자를 통해 단일 부동산에 내재하고 있는 위험을 희석시키는 효과를 누리게 됩니다.
- 하지만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실을 유의하시기 바랍니다.

(2). 설립취지

- 회사는 다음과 같은 위탁관리부동산투자회사의 설립취지를 실현하고자 합니다
 - 1) 대한민국 리츠 시장의 활성화
 - 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
 - 3) 부동산시장의 투명화, 선진화의 유도
 - 4) 수익가치에 기초한 합리적 부동산투자문화 정착
 - 5) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 투자기회 제공

(3). 정관상 목적 사업

- 회사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

제 2 조 (목적)

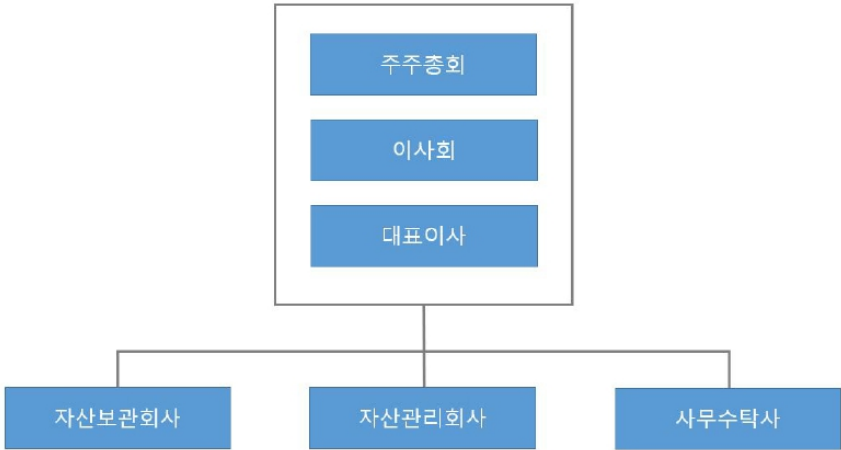
1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

(4). 지배구조 현황

- 당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 회사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할계획입니다.

- 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사회를 거쳐야 합니다. 당사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

[당사 지배구조도]



(5). 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)
위 치	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)정일감정평가법인, 기준시점 : 2019년 7월 1일

주3) 감정평가기관: (주)태평양감정평가법인, 기준시점 : 2020년 8월 11일

[부동산 현황]

구 분	내 용
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

- 당사는 추가 유상증자 및 수익증권 담보대출 등을 통하여 태평로 빌딩과 같은 우량 오피스 빌딩을 보유한 펀드/리츠를 core 자산으로 추가 편입하고, 물류센터, 데이터센터 등 타 섹터 자산을 선별적으로 투자하여 양적/질적 성장을 함께 도모할 예정입니다. 뿐만 아니라 기존 투자대상인 태평로빌딩에서도 유희공간과 지하업무공간의 리테일 전환 및 공개공지 부분을 활용한 개방감, 접근성 개선등 'Value-add' 전략을 통해 자산가치를 증대할 계획입니다.

당사는 제3기 사업연도 종료 후 '21년 3월 25일 변경영업인가를 득하여 자리츠인' 주식회사 이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(이하 '로지스틱스리츠')를 통하여 여주시 점봉동 204-3 외 필지에 소재한 여주 물류센터 2개동을 신규 자산으로 편입할 예정입니다.

구 분	내 용
로지스틱스리츠	- 투자대상 : 경기도 여주시 점봉동 204-3 소재 쿠팡여주물류센터(상온동) 및 저온동 토지 및 건물 일체 - 자산관리회사 : 이지스자산운용(주)
부동산 위치	여주시 점봉동 204-3 외
대지면적	40,185㎡
연면적	상온동 35,695㎡ 저온동 13,938㎡
매입가	870억원

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

과 목	제 4(당)반기말	제 3(전)기말	제 2(전전)기말
I. 유동자산	4,259,157,555	7,969,577,184	5,742,518,047
II. 비유동자산	149,537,220,000	147,917,308,000	148,818,380,000
자 산 총 계	153,796,377,555	155,886,885,184	154,560,898,047
I. 유동부채	411,140,637	46,699,542	18,585,336
II. 비유동부채	-	-	-
부 채 총 계	411,140,637	46,699,542	18,585,336
I. 자본금	24,000,000,000	24,000,000,000	24,000,000,000
II. 기타불입자본	93,477,989,180	93,477,028,091	93,477,028,091
III. 이익잉여금	35,907,247,738	38,363,157,551	37,065,284,620
자 본 총 계	153,385,236,918	155,840,185,642	154,542,312,711
구 분	제 4(당)반기말 (2021.03.01 ~ 2021.05.31)	제 3(전)기말 (2020.09.01 ~ 2021.02.28)	제 2(전전)기말 (2019.11.01 ~ 2020.08.31)
I. 영업수익	1,319,912,000	2,845,618,203	37,416,791,297
II. 영업비용	155,330,218	110,496,237	357,277,118
III. 영업이익	1,164,581,782	2,735,121,966	37,059,514,179
IV. 영업외손익	5,402,939	9,653,224	5,770,441
V. 법인세비용차감전이익	1,169,984,721	2,744,775,190	37,065,284,620
VI. 법인세비용	1,894,534	-	-
VII. 당기순이익	1,168,090,187	2,744,775,190	37,065,284,620
VIII. 주당순이익 (주1)	48	114	6,206

(주1) 제 2 기 주당순이익은 당기순이익 / 당기간 가중평균유통보통주식수(5,972,459주)

2. 연결재무제표

해당사항 없음.

3. 연결재무제표 주석

해당사항 없음.

4. 재무제표

재무상태표

제 4 기 반기말 2021.05.31 현재

제 3 기 말 2021.02.28 현재

(단위 : 원)

	제 4 기 반기말	제 3 기 말
--	-----------	---------

자산		
유동자산	4,259,157,555	7,969,577,184
현금및현금성자산	195,270,017	4,240,793,509
단기금융상품	3,000,000,000	3,000,000,000
기타유동채권	6,263,273	6,198,213
기타유동자산	338,936,669	2,825,332
당기법인세자산	718,687,596	719,760,130
비유동자산	149,537,220,000	147,917,308,000
비연결종속기업투자	149,537,220,000	147,917,308,000
자산총계	153,796,377,555	155,886,885,184
부채		
유동부채	411,140,637	46,699,542
기타유동채무	411,140,637	46,699,542
부채총계	411,140,637	46,699,542
자본		
자본금	24,000,000,000	24,000,000,000
기타불입자본	93,477,989,180	93,477,028,091
이익잉여금(결손금)	35,907,247,738	38,363,157,551
자본총계	153,385,236,918	155,840,185,642
자본과부채총계	153,796,377,555	155,886,885,184

포괄손익계산서

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

제 3 기 반기 2020.09.01 부터 2020.11.30 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기		제 3 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	1,319,912,000	1,319,912,000	1,760,260,000	1,760,260,000
영업비용	155,330,218	155,330,218	76,770,497	76,770,497
영업이익(손실)	1,164,581,782	1,164,581,782	1,683,489,503	1,683,489,503
금융수익	5,402,939	5,402,939	4,938,405	4,938,405
금융비용				
기타수익				
기타비용				
법인세비용차감전순이익(손실)	1,169,984,721	1,169,984,721	1,688,427,908	1,688,427,908
법인세비용	1,894,534	1,894,534		
당기순이익(손실)	1,168,090,187	1,168,090,187	1,688,427,908	1,688,427,908
기타포괄손익				

총포괄손익	1,168,090,187	1,168,090,187	1,688,427,908	1,688,427,908
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	48	48	70	70

자본변동표

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

제 3 기 반기 2020.09.01 부터 2020.11.30 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2020.09.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
당기순이익(손실)			1,688,427,908	1,688,427,908
발행분담금환급				
배당금지급			1,446,902,259	1,446,902,259
2020.11.30 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,306,810,269	154,783,838,360
2021.03.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
당기순이익(손실)			1,168,090,187	1,168,090,187
발행분담금환급		961,089		961,089
배당금지급			3,624,000,000	3,624,000,000
2021.05.31 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,989,180	35,907,247,738	153,385,236,918

현금흐름표

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

제 3 기 반기 2020.09.01 부터 2020.11.30 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기	제 3 기 반기
영업활동현금흐름	(122,484,581)	1,468,335,293
영업에서 창출된 현금	(128,894,994)	1,743,739,673
이자수취(영업)	5,337,879	1,833,260
법인세납부(영업)	1,072,534	(277,237,640)
투자활동현금흐름	(300,000,000)	(3,000,000,000)
재무활동현금흐름	(3,623,038,911)	(1,446,902,259)
발행분담금 환급	961,089	
배당금지급	(3,624,000,000)	(1,446,902,259)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(4,045,523,492)	(2,978,566,966)
기초현금및현금성자산	4,240,793,509	3,939,795,072
기말현금및현금성자산	195,270,017	961,228,106

5. 재무제표 주석

1. 회사의 개요

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

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

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

당반기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	미래에셋증권(주)	770,939	3.21
	기타	23,229,061	96.79
합 계		24,000,000	100.00

당사의 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 3월 1일과 9월 1일에 개시하고, 8월 31일과 2월 28일에 종료)입니다. 다만, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 10월 31일에 종료하고, 제2기 사업연도는 제1기 사업연도 종료일 다음 날부터 개시하여 그 다음 해 8월 31일에 종료합니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 반기재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 연차재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 재무제표이며, 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 동 중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2021년 2월 28일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

재무제표는 매 보고기간 말에 공정가치로 측정되는 특정 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 회계정책과 공시의 변경

1) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 2021년 3월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(나) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' (개정) - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(다) 기업회계기준서 제1037호 손실부담계약-계약이행원가(개정)

동 개정사항은 계약이행원가는 계약에 직접관련되는 원가로 구성된다는 것을 명확히합니다. 계약과 직접관련된 원가는 계약을 이행하기 위한 증분원가(예:직접노무원가,직접재료원가)와 계약을 이행하기 위한 직접 관련된 그 밖의 원가 배분액(예: 계약의 이행에 사용된 유형자산의 감가상각비)으로 구성됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않는 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정 내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(라) 기업회계기준서 제1001호 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

동 개정사항은 재무상태표에서 유동부채와 비유동부채의 표시에만 영향을 미치며, 자산, 부채 및 손익의 금액이나 인식시점 또는 해당 항목들에 대한 공시정보에 영향을 미치지 않습니다.

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할 지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그밖의 자산 또는 용역을 거래 상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

(마) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

- 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

(3) 중요한 회계정책

당반기 중간재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 상기에서 설명한 기준서나해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는, 2021년 2월 28일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 중요한 회계 추정 및 가정

회사는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계 추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 중간재무제표 작성시 사용된 중요한 회계 추정 및 가정은 전기 연차재무제표의 작성시 적용된 회계 추정 및 가정과 동일합니다.

4. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금	195,270	4,240,794

(주) 상기 금융상품중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

5. 단기금융상품

당반기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
정기예금	우리은행	3,000,000	3,000,000

6. 기타유동채권

당반기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수수익	6,263	6,198

7. 기타유동자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	338,937	2,825

8. 당기법인세자산

당반기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선납세금	718,688	719,760

9. 비연결종속기업투자

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

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

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁97호(주1)	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	147,917,308	-	-	1,319,912	149,237,220
(지분증권)								
이지스로지스틱스위탁관리 부동산투자회사	대한 민국	100.00%	300,000주	-	300,000	-	-	300,000
합 계				147,917,308	300,000	-	1,319,912	149,537,220

(주1) 신규 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권 113,200백만좌(장부금액 149,237백만원)을 담보로 제공하였습니다. (주석17 참고)

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모 부동산투자신탁97호	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	148,818,380	-	-	1,760,260	150,578,640

10. 기타유동채무

당반기말과 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	337,500	-
미지급비용	73,641	46,700
합 계	411,141	46,700

11. 자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	24,000,000	1,000	24,000,000

<전기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	24,000,000	1,000	24,000,000

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
기 말	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	24,000,000	93,477,028	24,000,000	93,477,028
발행분담금 환급	-	961	-	-
기 말	24,000,000	93,477,989	24,000,000	93,477,028

(4) 이익준비금

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

12. 영업수익 및 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
영업수익		
비연결종속기업평가이익	1,319,912	1,760,260
합 계	1,319,912	1,760,260
영업비용		
급 여	900	900
지급수수료	131,483	52,851
자산보관수수료	5,041	4,973
사무수탁수수료	17,500	17,597
기타비용(판관)	406	450
합 계	155,330	76,771

13. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
금융수익	이자수익	5,403	4,938
금융비용	이자비용	-	-

14. 기타수익 및 기타비용

(1) 당반기 및 전반기 중 기타수익의 내역은 없습니다.

(2) 당반기 중 기타비용의 내역은 전액 잡손실입니다.

15. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

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

16. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
보통주반기순이익	1,168,090,187	1,688,427,908
가중평균유통보통주식수	24,000,000	24,000,000
보통주기본주당이익	48.7	70.4

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2021.03.01 ~ 2021.05.31	24,000,000	92	2,208,000,000
합 계			92	2,208,000,000
가중평균유통보통주식수				24,000,000

<전반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2020.09.01 ~ 2020.11.30	24,000,000	91	2,184,000,000
합 계			91	2,184,000,000
가중평균유통보통주식수				24,000,000

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

17. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

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

다만, 회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법에 따른 부동산관련증권이고, 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사 또는 집합투자업자가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각 기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다.

당반기말 현재 회사가 보유한 투자자산 중 '이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호'에 대한 수익증권의 집합투자업자와 회사의 자산관리회사가 동일하여 자산관리위탁계약에 의해 회사가 자산관리회사에 별도로 지급해야 하는 매입수수료 및 운용기본수수료는 없습니다.

(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 20 백만원(부가세 별도)를 일할 계산하여 자산보관수수료로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

(4) 자금차입약정

회사는 당반기 중 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)로부터 450억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당반기말 현재 차입 실행금액은 없습니다. 또한 동 차입을 위해 비연결 종속기업투자(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 113,200백만원)를 담보로 제공하였습니다.

18. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	195,270	195,270
		기타유동채권	6,263	6,263
		단기금융상품	3,000,000	3,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	149,537,220	149,537,220
합 계			152,738,753	152,738,753
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	411,141	411,141

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,240,794	4,240,794
		기타유동채권	6,198	6,198
		단기금융상품	3,000,000	3,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	147,917,308	147,917,308
합 계			155,164,300	155,164,300
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	46,700	46,700

(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 정상거래에서의가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

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

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

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

준2로 분류됩니다.

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

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	149,237,220	-	-	149,237,220
지분증권	300,000	-	-	300,000
합 계	149,537,220	-	-	149,537,220

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	147,917,308	-	-	147,917,308

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	149,237,220	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율
지분증권	보통주식	300,000	순자산가치 등	미래현금흐름, 순 자산금액, 할인율 등
합 계		149,537,220		

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	147,917,308	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가이익	1,319,912	1,760,260
상각후원가로 측정하는 금융자산			
현금및현금성자산	이자수익	5,403	4,938

19. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	미래에셋증권(주)
종속기업	이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	미래에셋대우(주)
기타특수관계자	이지스자산운용(주)

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

(단위: 천원)

회사명	내 역	당반기	전반기
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	배당금수익	-	-

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

(단위: 천원)

회사명	내 역	당반기말	전기말
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	미수금	-	-

(4) 주요 경영진에 대한 보상

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
단기급여	900	900

20. 영업으로부터 창출된 현금

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익	1,168,090	1,688,428
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	(1,319,912)	(1,760,260)
이자수익	(5,403)	(4,938)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
미수금	-	1,798,411
선급비용	1,389	(1,570)
미지급금	-	1,100
미지급비용	26,941	22,569
영업으로부터 창출된 현금	(128,895)	1,743,740

(2) 당반기와 전반기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
선급비용의 증가	337,500	-
미지급금의 증가	337,500	-

21. 보고기간 후 사건

회사는 2021년 7월 9일 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사의 주식 2,200,000주를 투자목적으로 취득하였으며 반기검토보고서일 현재 2,500,000주(100%)를보유하고 있습니다.

6. 기타 재무에 관한 사항

가. 대손충당금 설정 현황

- 해당사항 없음.

나. 공정가치평가

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	195,270	195,270
		기타유동채권	6,263	6,263
		단기금융상품	3,000,000	3,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	149,537,220	149,537,220
합 계			152,738,753	152,738,753
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	411,141	411,141

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,240,794	4,240,794
		기타유동채권	6,198	6,198
		단기금융상품	3,000,000	3,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	147,917,308	147,917,308
합 계			155,164,300	155,164,300
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	46,700	46,700

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

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

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

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

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

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

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	149,237,220	-	-	149,237,220
지분증권	300,000	-	-	300,000
합 계	149,537,220	-	-	149,537,220

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	147,917,308	-	-	147,917,308

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	149,237,220	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율
지분증권	보통주식	300,000	순자산가치 등	미래현금흐름, 순 자산금액, 할인율 등
합 계		149,537,220		

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	147,917,308	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가이익	1,319,912	1,760,260
상각후원가로 측정하는 금융자산			
현금및현금성자산	이자수익	5,403	4,938

채무증권 발행실적

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원, %)

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

해당사항 없음

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원)

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

해당사항 없음.

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원)

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

해당사항 없음.

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원)

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

해당사항 없음.

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원)

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

해당사항 없음.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원)

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

해당사항 없음.

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

작성지침에 따라 당반기에는 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않았습니다.

V. 감사인의 감사의견 등

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

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제 4 기(당반기)	다산회계법인	해당사항 없음	-	-
제 3 기(전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음
제 2 기(전전기)	삼덕회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제 4 기(당반기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사	2,000만원	-	2,000만원	-
제 3 기 (전기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사	2,000 만원	242	2,000만원	242
제 2 기 (전전기)	삼덕회계법인	개별 반기검토 및 기말감사	1,500 만원	150	1,500만원	150

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제 4 기(당반기)	-	-	-	-	-
제 3 기 (전기)	-	-	-	-	-
제 2 기 (전전기)	2020.06.16	특정목적 제무제표 검토	-	1,800 만원	-

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사의 구성 개요

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

나. 이사의 권한내용

- 당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

제 35 조 (대표이사 및 이사의 직무)

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

제 38 조 (이사의 결의사항)

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

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

--

다. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

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

- 당기간 이사 및 사외이사에 변동없습니다.

라. 주요 의결사항

- 당기간 이사회 개최 내역 및 의결사항은 다음과 같습니다.

개최일자	의안내용	가결여부	사내이사	기타비상무이사	
			도병운 (출석률 : 100%)	류규태 (출석률 : 100%)	정신아 (출석률 : 100%)
			찬반여부		
2021-03-23	제3기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-04-20	현금 배당의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-04-23	주식 양수도계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-04-27	자리츠의 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-04-29	제4기 사업계획 변경 및 제4기 사업계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	위탁보수 지급의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제4기 차입계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성

사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사를 둘 수 없음.

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사위원회 관련 사항

(1) 감사위원회 설치여부

- 당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

나. 감사 관련 사항

(1) 감사의 인적사항

성 명	주요 경력	비고
-----	-------	----

이종섭	2004 성균관대학교 경영학과 2004~ 2010 안진회계법인 감사본부 2011 ~ 현재 대영회계법인 감사본부 이사	비상근
-----	--	-----

(2) 감사의 독립성

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

(3) 감사의 주요활동 내용

- 당사의 감사는 관련법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다.

- 당사 정관에 따른 감사의 직무는 다음과 같습니다.

제 36 조 (감사의 직무)					
① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.					
② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.					
③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.					
.					

다.감사위원 현황

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

감사 교육실시 현황

교육일자	교육실시주체	주요 교육내용
-	-	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

감사위원회 지원조직 현황

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

(주)국민은행 펀드서비스부	3	팀장, 차장, 대리	재무제표, 이사회 등 경 영전반에 관한 감사직무 수행지원
-------------------	---	------------	---------------------------------------

준법지원인 등 지원조직 현황

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

- 부동산투자법상 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

3. 주주의 의결권 행사에 관한 사항

가. 투표제도

(1) 집중투표제의 채택여부

- 당사는 상법 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않습니다.

(2) 서면투표제 채택여부

- 당사 정관 제 27조(서면에 의한 의결권행사)에 따라 주주들은 서면으로 의결권을 행사할 수 있습니다.

제 27 조 (서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
- ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

(3) 전자투표제의 채택여부

- 당사는 제2기 정기주주총회부터 전자투표제도를 채택하여 활용하였습니다. 당사는 상법 제368조의4에 따른 전자투표제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하여, 주주들이 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표방식으로 의결권을 행사할 수 있도록 했습니다.

나. 소수주주권 행사여부

- 회사는 공시대상 기간 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

다. 경영권 경쟁

- 회사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
미래에셋증권(주)	최대주주	보통주	566,225	2.3	770,939	3.2	-
미래에셋자산운용(주)	최대주주의 특수관계인	보통주	1,050,593	4.4	744,851	3.1	-
계		보통주	1,616,818	6.7	1,515,790	6.3	-
		-	0	0.0	0	0	-

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
미래에셋증권(주)	113,342	최현만	-	-	-	미래에셋캐피탈(주)	27.87
		조웅기	-	-	-	-	-

※ 2020년 12월 31일 기준입니다.

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구분	
법인 또는 단체의 명칭	미래에셋증권(주)
자산총계	130,946,930
부채총계	121,600,650
자본총계	9,346,280
매출액	16,841,670
영업이익	1,117,119
당기순이익	834,323

※ 2020년 12월 31일 연결재무제표 기준입니다.

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

미래에셋증권(주)는 5가지 투자매매업, 투자중개업, 투자자문업, 투자일임업, 신탁업에 대해

여 금융위원회의 인가를 받거나 금융위원회에 등록하여 이를 영위하고 있으며, 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 요인은 없습니다.

다. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
미래에셋캐피탈(주)	25	이만희	-	-	-	박현주	34.32
		-	-	-	-	-	-

※ 2020년 12월 31일 기준입니다.

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	미래에셋캐피탈(주)
자산총계	7,414,047
부채총계	5,344,699
자본총계	2,069,348
매출액	356,419
영업이익	40,477
당기순이익	386,579

※ 2020년 12월 31일 연결재무제표 기준입니다.

다. 최대주주의 변동현황

최대주주 변동내역

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비 고
2021년 05월 31일	미래에셋증권(주)	770,939	3.2	장내매수	-

* 위 주주현황은 2021.05.31기준 명세표 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

주식 소유현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율	비고
5% 이상 주주	-	-	-	-
	-	-	-	-

우리사주조합	-	-	-
--------	---	---	---

* 위 주주현황은 2021.05.31기준 명세표 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

라. 주식의 분포

소액주주현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주 주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	4,782	4,794	99.75	18,255,238	24,000,000	76.06	-

* 위 주주현황은 2021.05.31기준 명세표 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

마. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제13조 (신주인수권) ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다. ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다. ③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만, 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하 “영업인가” 또는 “등록”이라 하면, 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다). 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우 ④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의株式가 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 2. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를
---------------	---

	발행하는 경우		
결산일	2월 28(29)일, 8월 31일	정기주주총회	사업년도 종료후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	회사는 매 결산기 최종일의 이익부터 15일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록 계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	한국예탁결제원		
주주의 특전	없음	공고게재	홈페이지

바. 주가 및 주식거래 실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		2020.12	2021.01	2021.02	2021.03	2021.04	2021.05
주가 (보통주)	최고	4,790	4,810	4,935	4,895	5,000	5,400
	최저	4,720	4,680	4,750	4,700	4,875	4,975
	평균	4,751	4,736	4,867	4,796	4,953	5,072
월간 거래량	최고	288,603	140,517	184,688	473,419	171,319	452,499
	최저	11,069	27,728	39,722	9,536	44,581	70,411
	월계	1,687,367	1,556,148	1,700,324	1,734,749	2,360,640	3,452,943

* 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

임원 현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
도병문	남	1974년 12월	대표이사	등기임원	비상근	이사회 의결	1998.02 장안전문대학교 행정과 졸업 1998.03 ~ 2003.03 법무법인 세종 대리 2003.04 ~ 2009.12 법무법인 에버그린 과장 2010.01 ~ 2013.03 법무법인 세종 차장 2013.04 ~ 현재 법무법인(유한) 세한 실장	-	-	-	2019.07.16~현재	2022년 07월 16일
류규태	남	1970년 11월	이사	등기임원	비상근	이사회 의결	1996.02 조선대학교 기계설계학과 졸업 1996.10 ~ 2001.10 법무사 박운태 사무소 대리 2001.11 ~ 2008.08 법무사 선하윤 사무소 실장 2008.09 ~ 2014.10 법무사 김영구 사무소 실장 2014.11. ~ 현재 법무법인(유한) 세한 차장	-	-	-	2019.07.16~현재	2022년 07월 16일
정신아	여	1978년 08월	이사	등기임원	비상근	이사회 의결	2001.02 한국체육대학교 사회체육과 졸업 2001.03 ~ 2003.05 법무사 김철환 사무소 주임 2003.05 ~ 2009.12 법무법인 에버그린 대리 2010.01 ~ 2013.03 법무법인 세종 대리 2013.04 ~ 현재 법무법인(유한) 세한 차장	-	-	-	2019.07.16~현재	2022년 07월 16일
이종섭	남	1977년 08월	감사	등기임원	비상근	감사	2004 성균관대학교 경영학과 2004~2010 안진회계법인 감사본부 2011 ~ 현재 대영회계법인 감사본부 이사	-	-	-	2019.07.16~현재	2022년 07월 16일

직원 등 현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원)

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

- 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 원)

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

해당사항 없음.

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

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

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 원)

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

2-2. 유형별

(단위 : 원)

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

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

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

해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

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

해당사항 없음.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

타법인출자 현황

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
				수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
							수량	금액						
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 <수익증권> (비상장)	2020년 06월 22일	정관상목적사업	113,200	113,200,000,000	99.91	147,917	-	-	1,320	113,200,000,000	99.91	149,237	352,828	2,910
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자 회사 <지분증권> (비상장)	2021년 04월 26일	정관상목적사업	300,000	300,000	100.00	300	-	-	-	300,000	100.00	300	-	-
합 계				-	-	148,217	-	-	1,320	-	-	149,537	-	-

* (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 설립일로부터 1기 사업연도가 경과하지 않았으므로 재무현황을 기재하지 않았습니다.

X. 이해관계자와의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음.

2. 대주주와의 자산양수도

- 해당사항 없음.

3. 대주주와의 영업거래

- 해당사항 없음.

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래

- 해당사항 없음.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용의 진행, 변경사항 및 주주총회 현황

가. 공시 내용의 진행, 변경사항

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 주주총회 의사록 요약

- 당기간 주주총회 개최 내역 및 의결 안건은 다음과 같습니다.

구분	일자	안건제목	가결 / 부결
정기주주총회	2021-05-18	제3기 재무제표 승인의 건	가결
		제3기 현금 배당의 건	가결
		제4기 사업계획 변경 및 제5기 사업계획 승인의 건	가결
		제4기 차입계획 승인의 건	가결
		제4기 감사 보수 승인의 건	가결
		제4기 이사 보수 승인의 건	가결

2. 우발채무 등

가. 중요한 소송사건

- 공시서류 작성일기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음, 수표현황

- 공시서류 작성일기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 채무보증 현황

- 공시서류 작성일기준일 현재 해당사항이 없습니다.

라. 채무인수약정 현황

- 공시서류 작성일기준일 현재 해당사항이 없습니다.

마. 그 밖의 우발채무 등

- 공시서류 작성일기준일 현재 해당사항이 없습니다.

바. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

- 공시서류 작성일기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 제재현황 등 그 밖의 사항

가. 제재현황

- 공시서류 작성일기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2021년 05월 31일)

(단위 : 백만원)

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

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음.