

목 차

주주총회소집공고.....	1
주주총회 소집공고.....	2
I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항	5
1. 사외이사 등의 활동내역	5
가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부	5
나. 이사회내 위원회에서 사외이사 등의 활동내역	5
2. 사외이사 등의 보수현황	5
II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항	6
1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래.....	6
2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래.....	6
III. 경영참고사항	7
1. 사업의 개요.....	7
가. 업계의 현황	7
나. 회사의 현황	11
2. 주주총회 목적사항별 기재사항.....	16
□ 재무제표의 승인.....	16
□ 기타 주주총회의 목적사항.....	24
□ 감사의 보수한도 승인.....	27
□ 이사의 보수한도 승인.....	28
IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부	29
가. 제출 개요.....	29
나. 사업보고서 및 감사보고서 첨부	29
※ 참고사항.....	30

주주총회소집공고

2021 년 11 월 04 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) 차 장 (성 명) 정 동 훈
(전 화) 02-6959-3100

주주총회 소집공고

(제4기 정기주주총회)

주주님의 건승과택내의 평안을 기원합니다.

『상법』 제363조 및 회사의 『정관』 제19조에 따라, 아래와 같이 제4기 정기주주총회를 개최하오니, 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 총회일자 : 2021년 11월 19일 오전 10시

2. 총회장소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 24, 2층 가넷 회의실
(여의도동, 전경련회관 컨퍼런스센터)

3. 회의 목적사항

(보고 사항)

- 제 1 호 보고 : 제 4 기 감사 보고의 건
- 제 2 호 보고 : 제 4 기 영업 보고의 건

(부의 안건)

- 제 1 호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건
- 제 2 호 의안 : 제 4 기 재무제표 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 제 4 기 현금 배당의 건
- 제 4 호 의안 : 제 5 기 차입계획 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 제 5 기 감사보수 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 제 5 기 이사보수 승인의 건
- 제 7 호 의안 : 자산보관업무위탁 변경계약 체결의 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(새도우보팅)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 법률 시행령』 제160조제5호에 따른 전자위임장권유제도를 활용하며, 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

: 2021년 11월 9일 ~ 2021년 11월 18일

- 기간 중 오전 9시부터 오후 10시까지 시스템 접속 가능

(단, 마지막날은 오후 5시까지만 가능)

다. 시스템에 인증서를 이용하여 주주본인을 확인 후 의안별 의결권 행사 또는 전자위임장 수여

- 주주확인용 인증서의 종류: 코스콤 증권거래용 인증서, 금융결제원 개인용도제한 인증서 등

라. 수정동의안 처리

- 주차공간이 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 음료(물 포함)를 제공하지 않습니다.

- 코로나바이러스 감염증 19(COVID-19)와 관련한 거리두기 정책 변경 등으로 주주총회 개최 장소가 변경될 수 있으며, 이 경우 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>) 및 당사 홈페이지(<http://www.igisvaluereit.com>)를 통해 별도 공시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

- 회사는 금번 정기주주총회와 관련하여, 별도의 기념품 등을 제공하지 않습니다.

- 기타 안건에 대한 세부사항은 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>) 및 당사 홈페이지(<http://www.igisvaluereit.com>)를 참조하시기 바랍니다.

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 일정 규모이상인 거래

(단위 : 억원)

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

- 해당사항 없음

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

(1) 리츠 시장 현황

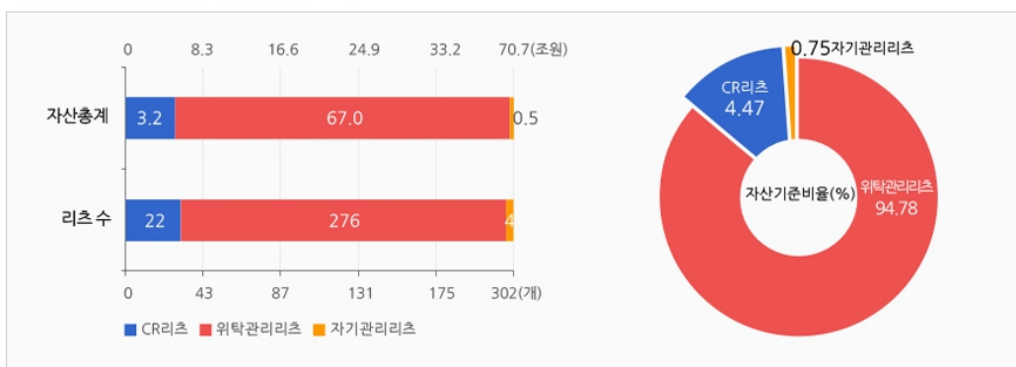
'21년 3분기에 총 11건의 위탁관리리츠가 신규 영업인가 또는 등록되었습니다. 국내에 투자하는 리츠의 경우 오피스 5건, 물류센터 3건으로, GBD와 기타 권역에 투자하는 리츠 등이 신규 영업인가를 받았습니다. 해외의 경우 미국 뉴욕 오피스에 투자하는 리츠가 신규 영업인가를 득하여 운영 예정에 있습니다. '21년 9월 말 기준, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사는 CR리츠 22개, 위탁관리리츠 276개, 자기관리리츠 4개로 총 302개 리츠가 설립 및 운용되고 있습니다. 이 중에서 유가증권시장에 상장된 상장리츠는 총 15개입니다. 영업중인 전체 리츠의 총 자산은 70.7조원으로 '20년말 61.3조원 대비 3분기만에 약 15.3% 증가하였으며 최근 3년간 매년 약 9조원씩 상승하고 있습니다.

▣ 리츠유형별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2021-09-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	22	3.2	4.47%
위탁관리리츠	276	67.0	94.78%
자기관리리츠	4	0.5	0.75%
계	302	70.7	100.00%
(상장리츠)	(15)	(7.6)	(10.78%)

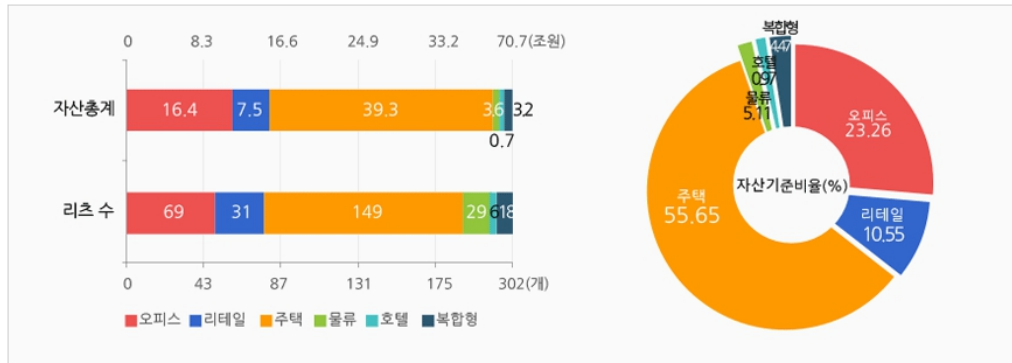
* 기준일 현재 '21년부동산투자회사법상공모한리츠 : 24개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 17개



■ 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2021-09-30]

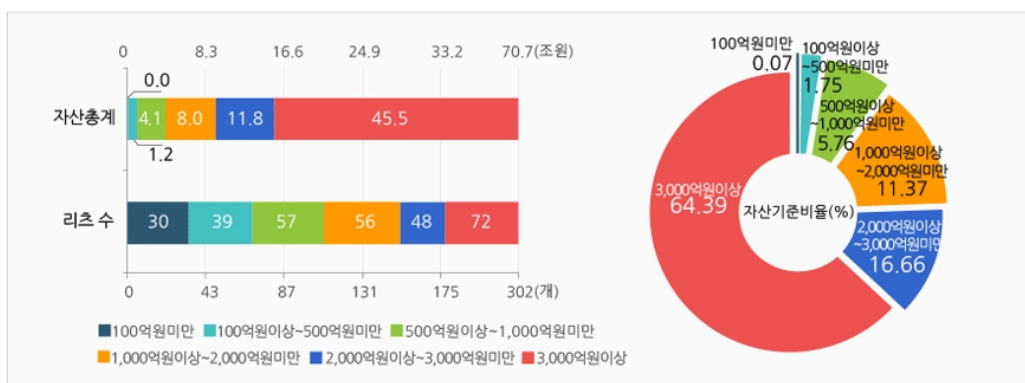
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	69	16.4	23.26%
리테일	31	7.5	10.55%
주택	149	39.3	55.65%
물류	29	3.6	5.11%
호텔	6	0.7	0.97%
복합형	18	3.2	4.47%
계	302	70.7	100.00%



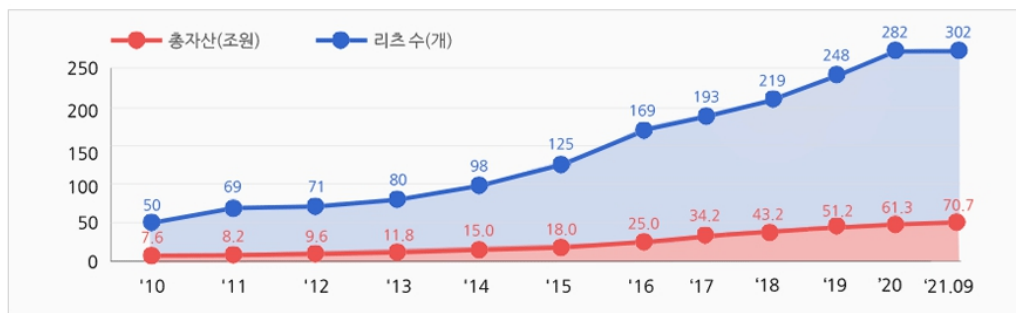
■ 리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2021-09-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	30	0.1	0.07%
100억원이상~500억원미만	39	1.2	1.75%
500억원이상~1,000억원미만	57	4.1	5.76%
1,000억원이상~2,000억원미만	56	8.0	11.37%
2,000억원이상~3,000억원미만	48	11.8	16.66%
3,000억원이상	72	45.5	64.39%
계	302	70.7	100%



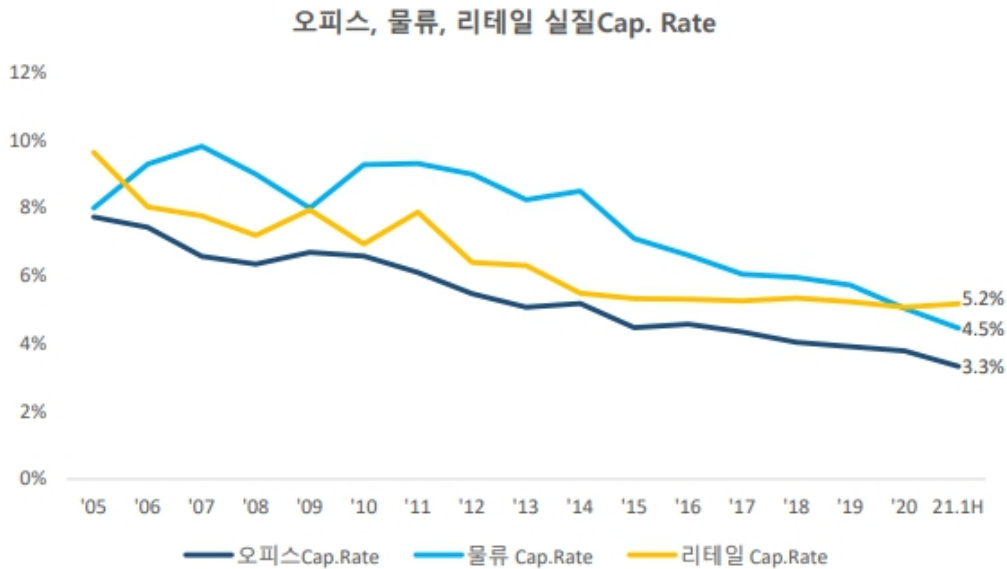
연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15
2015년	125	18
2016년	169	25
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년 09월	302	70.7



출처: 리츠정보시스템

(2) 오피스 시장

'21년 상반기 서울 오피스 거래규모는 약 6.6조원 규모로 작년 동기 대비 약 57.1% 상승하였습니다. 코로나19의 여파가 지속되었음에도 불구하고 1) 장기 저금리 기조, 2) 코어자산의 투자 수요 집중, 3) 서울 오피스 임대 시장 안정화 등으로 높은 가격 상승세가 지속되었습니다. 기관투자자들의 대체투자 확대에 따라, 상대적으로 안전 자산으로 인식되는 서울 프라임 오피스에 대한 투자 수요가 증가하고, 거래 가능한 물건은 희소하여, 최근 지속적으로 오피스 가격이 상승해왔습니다. 이러한 기조에서 서울 오피스 시장의 Cap. Rate은 '10년 6.6% 수준에서 '21년 상반기 3.3%까지 하락하였습니다.



출처 : IGIS Research Censter

'21년 3분기 기준 서울 오피스 공실률은 6.4% 수준으로 '12년 이후 최저치를 갱신하였고, '21년 1분기 공급된 대형 오피스로 인한 일시적 공실이 빠르게 안정화되었습니다. 이지스벨류플러스리츠의 기초 자산인 태평로빌딩이 위치한 CBD권역의 경우 '19년 이후 임대 시장이 활성화되면서 공실률이 지속적으로 하락하는 추세에 있습니다. '20년부터 대형 로펌, 정부기관(서울시청), 금융회사 등이 CBD권역으로 신규 임차 및 이전하여 임대 수요를 뒷받침하고 있습니다. '21년 3분기 기준으로 케이스퀘어시티, 파인에비뉴B동, 센터원, 콘코디언 등 대형 오피스를 중심으로 공실이 해소되면서 '21년 3분기 기준 CBD 공실률은 9.0%로 전분기 대비 소폭 하락하였습니다. 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) 영업 개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업 개황

- 당사는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각차익을 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	362,900백만원 주3)

주1) 이지스97호 종류C2(제3종) 수익증권 매입금액을 기준으로 산출

주2) 감정평가기관 : (주)경일감정평가법인, 기준시점 : 2019년 7월 1일

주3) 감정평가기관: (주)경일감정평가법인, 기준시점 : 2021년 8월 11일

당사의 투자 이후 '21년 8월 투자대상 부동산인 태평로빌딩의 감정평가가 이뤄졌으며 감정평가액은 3,629억원으로 매입가 대비 약 20.0% 상승하였습니다. 이는 당사의 투자대상인 이지스97호의 기준가격에도 반영되어 당사의 영업이익 및 당기순이익 상승에 크게 기여하였습니다.

[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

위 치 도



태평로빌딩 위치도

(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

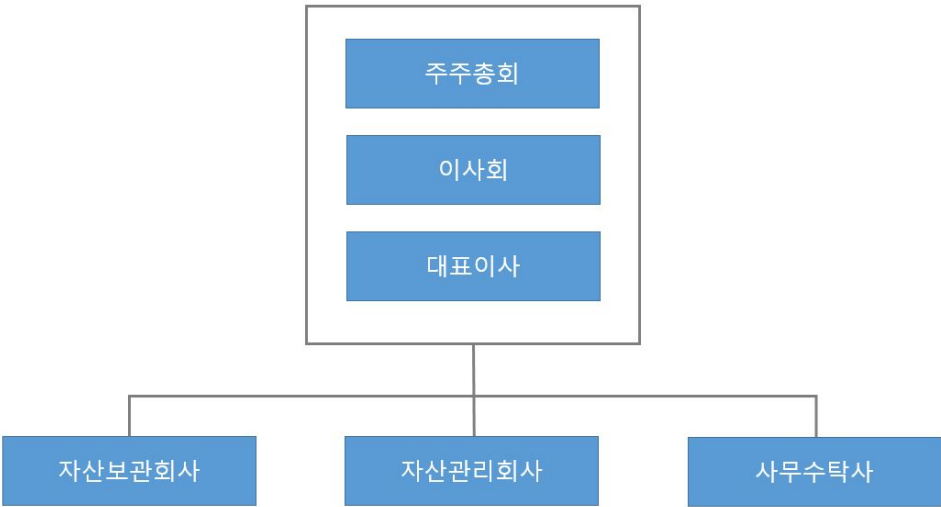
- 당사는 추가 유상증자 및 수익증권 담보대출 등을 통하여 태평로 빌딩과 같은 우량 오피스 빌딩을 보유한 펀드/리츠를 core 자산으로 추가 편입하고, 물류센터, 데이터센터 등 타 섹터 자산을 선별적으로 투자하여 양적/질적 성장을 함께 도모할 예정입니다. 뿐만 아니라 기존 투자대상인 태평로빌딩에서도 유희공간과 지하업무공간의 리테일 전환 및 공개공지 부분을 활용한 개방감, 접근성 개선등 ‘Value-add’ 전략을 통해 자산가치를 증대할 계획입니다.

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

(5) 조직도

[조직도]



2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 제 4 기 정기주주총회 소집

1. 일시 : 2021년 11월 19일 (금) 오전 10시 00분
2. 장소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 24, 2층 가넷 회의실
(여의도동, 전경련회관 컨퍼런스센터)

□ 제 4 기 정기주주총회 부의 안건

- 제 1 호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건
- 제 2 호 의안 : 제4기 재무제표 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 제4기 현금 배당의 건
- 제 4 호 의안 : 제5기 차입계획 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 제5기 감사 보수 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 제5기 이사 보수 승인의 건
- 제 7 호 의안 : 자산보관업무위탁 변경계약 체결의 건

□ 재무제표의 승인

- 제 2 호 의안 : 제 4 기 재무제표 승인의 건

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요

"Ⅲ. 경영참고사항" 中 "1.사업의 개요" 참조

나. 해당 사업연도의 대차대조표(재무상태표) · 손익계산서(포괄손익계산서) · 이익잉여금처분계산서(안) 또는 결손금처리계산서(안)

연결재무상태표

연결재무상태표

제 4 기 2021년 08월 31일 현재

제 3 기 2021년 02월 28일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기말		제 3(전) 기말	
자 산				
Ⅰ. 유동자산		5,736,291,722		7,969,577,184
1. 현금및현금성자산	4,711,116,215		4,240,793,509	
2. 단기금융상품	1,000,000,000		3,000,000,000	
3. 기타유동채권	2,173,859		6,198,213	
4. 기타유동자산	21,268,868		2,825,332	
5. 당기법인세자산	1,732,780		719,760,130	
Ⅱ. 비유동자산		169,626,639,000		147,917,308,000
1. 비연결종속기업투자	167,417,140,000		147,917,308,000	

2. 유형자산	2,209,499,000		-	
자 산 총 계		175,362,930,722		155,886,885,184
부 채				
Ⅰ.유동부채		893,089,159		46,699,542
1. 기타유동채무	893,089,159		46,699,542	
부 채 총 계		893,089,159		46,699,542
자 본				
지배기업 소유주지분		174,469,841,563		155,840,185,642
Ⅰ.자본금		24,000,000,000		24,000,000,000
Ⅱ.기타불입자본		93,477,989,180		93,477,028,091
Ⅲ.이익잉여금		56,991,852,383		38,363,157,551
비지배지분		-		-
자 본 총 계		174,469,841,563		155,840,185,642
부채 및 자본총계		175,362,930,722		155,886,885,184

연결포괄손익계산서

연결포괄손익계산서

제 4(당) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

제 3(전) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
Ⅰ.영업수익		23,296,478,072		2,845,618,203
Ⅱ.영업비용		1,049,116,697		110,496,237
Ⅲ.영업이익		22,247,361,375		2,735,121,966
1.금융수익	7,227,997		9,653,224	
2.금융비용	-		-	
3.기타수익	-		-	
4.기타비용	1,894,540		-	
Ⅳ.법인세비용차감전순이익		22,252,694,832		2,744,775,190
Ⅴ.법인세비용		-		-
Ⅵ.당기순이익		22,252,694,832		2,744,775,190
지배기업 소유주지분	22,252,694,832		2,744,775,190	
비지배지분	-		-	
Ⅶ기타포괄손익		-		-
후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 포괄손익	-		-	
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 포괄손익	-		-	
Ⅷ.총포괄손익		22,252,694,832		2,744,775,190
지배기업 소유주지분	22,252,694,832		2,744,775,190	

비지배지분	-		-	
IX.주당이익				
1.기본주당이익		927		114

연결자본변동표

연결자본변동표

제 4(당) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

제 3(전) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2020.09.01(전기초)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	2,744,775,190	2,744,775,190
소유주와의 거래:				
배당금의 지급	-	-	(1,446,902,259)	(1,446,902,259)
2021.02.28(전기말)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
2021.03.01(당기초)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	22,252,694,832	22,252,694,832
소유주와의 거래:				
발행분담금 환급	-	961,089	-	961,089
배당금의 지급	-	-	(3,624,000,000)	(3,624,000,000)
2021.08.31(당기말)	24,000,000,000	93,477,989,180	56,991,852,383	174,469,841,563

연결현금흐름표

연결현금흐름표

제 4(당) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

제 3(전) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름		4,302,860,617		4,747,900,696
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	(223,065,156)		(83,246,513)	
2. 이자 수취	11,252,351		5,029,079	
3. 이자 지급	-		-	
4. 배당금 수취	3,796,646,072		5,545,101,500	
5. 법인세 납부(환급)	718,027,350		(718,983,370)	
투자활동으로 인한 현금흐름		(209,499,000)		(3,000,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입	4,000,000,000		-	
단기금융상품 처분	4,000,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출	(4,209,499,000)		(3,000,000,000)	

단기금융상품 취득	2,000,000,000		3,000,000,000	
건설중인자산 취득	2,209,499,000		-	
재무활동으로 인한 현금흐름		(3,623,038,911)		(1,446,902,259)
1. 재무활동으로 인한 현금유입	961,089		-	
발행분담금 환급	961,089		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출	(3,624,000,000)		(1,446,902,259)	
배당금 지급	3,624,000,000		1,446,902,259	
현금및현금성자산의 증가		470,322,706		300,998,437
기초 현금및현금성자산		4,240,793,509		3,939,795,072
기말 현금및현금성자산		4,711,116,215		4,240,793,509

별도재무상태표

재무상태표

제 4 기 2021년 08월 31일 현재

제 3 기 2021년 02월 28일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기말		제 3(전) 기말	
자 산				
I. 유동자산		5,460,639,109		7,969,577,184
1. 현금및현금성자산	4,456,719,588		4,240,793,509	
2. 단기금융상품	1,000,000,000		3,000,000,000	
3. 기타유동채권	2,113,403		6,198,213	
4. 기타유동자산	74,468		2,825,332	
5. 당기법인세자산	1,731,650		719,760,130	
II. 비유동자산		169,917,140,000		147,917,308,000
1. 종속기업투자	2,500,000,000		-	
2. 비연결종속기업투자	167,417,140,000		147,917,308,000	
자 산 총 계		175,377,779,109		155,886,885,184
부 채				
I. 유동부채		893,089,159		46,699,542
1. 기타유동채무	893,089,159		46,699,542	
부 채 총 계		893,089,159		46,699,542
자 본				
I. 자본금		24,000,000,000		24,000,000,000
II. 기타불입자본		93,477,989,180		93,477,028,091
III. 이익잉여금		57,006,700,770		38,363,157,551
자 본 총 계		174,484,689,950		155,840,185,642
부채 및 자본총계		175,377,779,109		155,886,885,184

별도포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 4(당) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

제 3(전) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I.영업수익		23,296,478,072		2,845,618,203
II.영업비용		1,034,200,457		110,496,237
III.영업이익		22,262,277,615		2,735,121,966
1.금융수익	7,160,144		9,653,224	
2.금융비용	-		-	
3.기타수익	-		-	
4.기타비용	1,894,540		-	
IV.법인세비용차감전순이익		22,267,543,219		2,744,775,190
V.법인세비용		-		-
VI.당기순이익		22,267,543,219		2,744,775,190
VII.기타포괄손익		-		-
VIII.총포괄손익		22,267,543,219		2,744,775,190
IX.주당이익				
1.기본주당이익		928		114

별도자본변동표

자본변동표

제 4(당) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

제 3(전) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2020.09.01(전기초)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	2,744,775,190	2,744,775,190
소유주와의 거래:				
배당금의 지급	-	-	(1,446,902,259)	(1,446,902,259)
2021.02.28(전기말)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
2021.03.01(당기초)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	22,267,543,219	22,267,543,219
소유주와의 거래:				
발행분담금 환급	-	961,089	-	961,089
배당금의 지급	-	-	(3,624,000,000)	(3,624,000,000)
2021.08.31(당기말)	24,000,000,000	93,477,989,180	57,006,700,770	174,484,689,950

별도 현금흐름표

현금흐름표

제 4(당) 2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지

제 3(전) 2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름		4,338,964,990		4,747,900,696
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	(186,954,516)		(83,246,513)	
2. 이자 수취	11,244,954		5,029,079	
3. 이자 지급	-		-	
4. 배당금 수취	3,796,646,072		5,545,101,500	
5. 법인세 납부(환급)	718,028,480		(718,983,370)	
투자활동으로 인한 현금흐름		(500,000,000)		(3,000,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입	4,000,000,000		-	
단기금융상품 처분	4,000,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출	(4,500,000,000)		(3,000,000,000)	
단기금융상품 취득	2,000,000,000		3,000,000,000	
종속기업투자 취득	2,500,000,000		-	
재무활동으로 인한 현금흐름		(3,623,038,911)		(1,446,902,259)
1. 재무활동으로 인한 현금유입	961,089		-	
발행분담금 환급	961,089		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출	(3,624,000,000)		(1,446,902,259)	
배당금 지급	3,624,000,000		1,446,902,259	
현금및현금성자산의 증가		215,926,079		300,998,437
기초 현금및현금성자산		4,240,793,509		3,939,795,072
기말 현금및현금성자산		4,456,719,588		4,240,793,509

이익잉여금처분계산서

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제4(당)기 2021년 03월 01일부터
2021년 08월 31일까지

제3(전)기

2020년 09월 01일부터
2021년 02월 28일까지

처분예정일 2021년 11월 19일

처분확정일

2021년 05월 18일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		57,006,700,770		38,363,157,551
- 전기이월미처분이익잉여금	34,739,157,551		35,618,382,361	
- 당기순이익	22,267,543,219		2,744,775,190	
II. 이익잉여금이입액(주1)		858,439,230		-
- 주식발행초과금	858,439,230			

III. 이익잉여금처분액		3,648,000,000		3,624,000,000
－ 연차배당(주2)	3,648,000,000		3,624,000,000	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		54,217,140,000		34,739,157,551

- 제 3 호 의안 : 제 4 기 현금 배당의 건

가. 의안 제목 : 제 4 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.

□ 관련 규정

- 「상법」 제462조 (이익의 배당) 제1항
- 「부동산투자회사법」 제28조 (배당) 제1항
- 「정관」 제53조 (이익의 배당) 제1항 및 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 8호

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제4(당)기	2021년 03월 01일부터 2021년 08월 31일까지	제3(전)기	2020년 09월 01일부터 2021년 02월 28일까지
처분예정일	2021년 11월 19일	처분확정일	2021년 05월 18일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		57,006,700,770		38,363,157,551
- 전기이월미처분이익잉여금	34,739,157,551		35,618,382,361	
- 당기순이익	22,267,543,219		2,744,775,190	
II. 이익잉여금이입액(주1)		858,439,230		-
- 주식발행초과금	858,439,230			
III. 이익잉여금처분액		3,648,000,000		3,624,000,000
- 연차배당(주2)	3,648,000,000		3,624,000,000	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		54,217,140,000		34,739,157,551

- 제 4 기 배당금 총액: 3,648,000,000 원 (주당 : 152 원)
- 배당 기준일 : 2021년 8월 31일
- 배당 기준 주식수 : 보통주 24,000,000주
- 배당률 (발행가 5,000원 기준)
- * 연환산 배당 수익률 : 6.08 %
- * 단순 배당 수익률 (6개월 기준) : 3.04 %

□ 기타 주주총회의 목적사항

- 제1호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건

의안의 요지 : 당사는 「상법」 제461조의2 항에 따라 자본준비금의 일부를 감액하고자 함

□ 관련 규정

- 「상법」 제461조의2 (준비금의 감소)
- 「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제9호

□ 자본준비금 감액

- 감액 가능 자본준비금 (주식발행초과금)

(단위: 원)

제4기말 주식발행초과금 (A)	자본금 (B)	자본금의 1.5배 (C)	감액 가능 주식발행초과금 (A-C)
93,477,989,180	24,000,000,000	36,000,000,000	57,477,989,180

○ 감액 대상액

제4기 현금배당 재원확보를 위해 자본준비금을 일부 감액하고, 이익잉여금으로 이입하고자 함 (자본준비금(자본잉여금) 감소액: 858,439,230원)

(단위: 원)

배당처분예정액 (A)	미처분이익잉여금 (B)	미실현이익 (C)	자본준비금 감액대상액 (A-(B-C))
3,648,000,000	57,006,700,770	54,217,140,000	858,439,230

- 제4호 의안 : 제5기 차입계획 승인의 건

의안의 요지 : 당사는 「부동산투자회사법」 제12조 제1항의 규정 및 「정관」 제26조 제1항에 따라, 아래와 같이 제5기 사업연도에 대한 차입계획을 승인하고자 함

□ 관련 규정

○ 「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항의 제2호

1. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

□ 제 5 기 차입계획

○ 당사의 투자자산의 공정가치가 최초 투자시점 대비 상승함에 따라 발생한 차입 여력을 활용하여, 신규 투자 등에 사용할 목적으로 필요 시 450 ~ 750억원 한도에서 차입을 추진하고자 함.

※ 제 4 기말 현재, 당사 자산총액 대비 부채 비율은 0.5 % 수준이며 차입 약정액은 450억원임.

○ 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.

- 제7호 의안 : 자산보관업무위탁 변경계약 체결의 건

의안의 요지 : 당사는 당사 자산의 보관업무를 「부동산투자회사법」 제35조의 규정에 따라 자산보관회사에 위탁하고자 2019-01차 임시주주총회의 의결을 통하여 자산보관계약을 체결하였으며, 아래와 같이 변경계약을 체결하고자 함

□ 관련 규정

○ 「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제4호

4. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

□ 자산보관업무위탁 변경계약 주요 조건

○ 보수

- (변경 전) 연간 2,000만원 및 자산 추가시마다 연간 1,000만원 증액
- (변경 후) 연간 3,000만원

○ 기타 세부적인 계약 조건 등의 변경에 대한 결정은 이사회에 위임함

□ 감사의 보수한도 승인

- 제5호 의안 : 제5기 감사 보수 승인의 건

의안의 요지 : 아래와 같이 제5기 감사의 보수를 확정하고자 함

□ 관련 규정

- 「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제6호
- 6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

□ 감사 보수

- 감사: 총 180만원 (매월 30만원)
- 퇴직금은 없는 것으로 함

가. 감사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

(당 기)

감사의 수	1
보수총액 또는 최고한도액	180만원 (월 30만원)

(전 기)

감사의 수	1
실제 지급된 보수총액	180만원 (월 30만원)
최고한도액	180만원 (월 30만원)

* 제 4 기 감사 보수는 지급 전으로, 제 4 기 정기주주총회 이후 지급될 예정

※ 기타 참고사항

- 퇴직금은 없는 것으로 함

□ 이사의 보수한도 승인

- 제6호 의안 : 제5기 이사 보수 승인의 건

의안의 요지 : 아래와 같이 제5기 이사의 보수를 확정하고자 함

□ 관련 규정

- 「정관」 제26조 (주주총회의 결의사항) 제1항 제6호
- 6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

□ 이사 보수

- 이사 : 이사 보수는 없는 것으로 함

가. 이사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

(당 기)

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

(전 기)

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

※ 기타 참고사항

- 퇴직금은 없는 것으로 함

IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

가. 제출 개요

제출(예정)일	사업보고서 등 통지 등 방식
2021년 11월 11일	1주전 회사 홈페이지 게재

나. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

- (1) 향후 사업보고서는 오기 등이 있는 경우 수정될 수 있으며, 수정된 사업보고서는 DART에 업데이트 될 예정입니다.
- (2) 주주총회 이후 변경된 사항에 관하여는 「DART-정기공시」에 제출된 사업보고서를 활용할 예정입니다.
- (3) 사업보고서는 주주총회1주전까지 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>) 및 당사 홈페이지(<http://www.igisvaluereit.com>)에 게재될 예정입니다.
- (4) 감사보고서는 2021년 10월 29일 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 게재된 자료를 참고하시기 바랍니다.

※ 참고사항

해당사항 없음.