

# 목 차

사업보고서 .....	1
【대표이사 등의 확인】 .....	2
I. 회사의 개요 .....	3
1. 회사의 개요 .....	3
2. 회사의 연혁 .....	4
3. 자본금 변동사항 .....	6
4. 주식의 총수 등 .....	6
5. 정관에 관한 사항 .....	7
II. 사업의 내용 .....	8
1. 사업의 개요 .....	8
2. 주요 제품 및 서비스 .....	16
3. 원재료 및 생산설비 .....	17
4. 매출 및 수주상황 .....	17
5. 위험관리 및 파생거래 .....	17
6. 주요계약 및 연구개발활동 .....	17
7. 기타 참고사항 .....	17
III. 재무에 관한 사항 .....	19
1. 요약재무정보 .....	19
2. 연결재무제표 .....	20
3. 연결재무제표 주식 .....	23
4. 재무제표 .....	50
5. 재무제표 주식 .....	53
6. 배당에 관한 사항 .....	79
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항 .....	80
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 .....	80
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 .....	82
8. 기타 재무에 관한 사항 .....	82
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견 .....	86
V. 회계감사인의 감사의견 등 .....	88
1. 외부감사에 관한 사항 .....	88
2. 내부통제에 관한 사항 .....	88
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	89
1. 이사회에 관한 사항 .....	89
2. 감사제도에 관한 사항 .....	90
3. 주주총회 등에 관한 사항 .....	92
VII. 주주에 관한 사항 .....	95
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 .....	98
1. 임원 및 직원 등의 현황 .....	98
2. 임원의 보수 등 .....	99
IX. 계열회사 등에 관한 사항 .....	101
X. 대주주 등과의 거래내용 .....	102
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	103
1. 공시내용 진행 및 변경사항 .....	103
2. 우발부채 등에 관한 사항 .....	103
3. 제재 등과 관련된 사항 .....	103

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 .....	103
XII. 상세표 .....	106
1. 연결대상 종속회사 현황(상세).....	106
2. 계열회사 현황(상세).....	106
3. 타법인출자 현황(상세) .....	106
【 전문가의 확인 】 .....	106
1. 전문가의 확인 .....	106
2. 전문가와의 이해관계 .....	106

# 사업보고서

(제 4 기)

사업연도      2021년 03월 01일      부터  
                  2021년 08월 31일      까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2021년 11월 11일

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 】

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무 담당이사로서 이 공시서류의 기재 내용에 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. 11. 11

(주)이지스벨류플러스위탁관리부동산투자회사 대표이사

도 병 운 (서명)

(주)국민은행 신고업무담당

신 수 등 (서명)

# I. 회사의 개요

## 1. 회사의 개요

### 1. 연결대상 종속회사 개황

1-1 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	-	1	-	1	-
합계	-	1	-	1	-

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

### 1-2. 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	(주)이지스로지스틱스위탁관 리부동산투자회사	당기 중 지분 추가 취득으로 자회사로 편입 (지분 100/% 보유)
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

## 2. 회사의 법적, 상업적 명칭

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

## 3. 설립일자 및 존속기간

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

## 4. 본사의 주소, 전화번호

- 주소 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 전화번호 : 02-6959-3100
- 홈페이지 : <http://www.igisvaluereit.com>

## 5. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

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

## 6. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부	해당
벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부	미해당

- 회사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당됩니다.

## 7. 주요사업의 내용

### 7-1. 지배회사의 주요사업

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

### 7-2. 종속회사의 주요 사업

종속회사명	사업의 내용
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대

## 8. 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

### 1. 회사의 연혁

시 기	내 용
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
2021.07.08	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 22억원 추가 매입 (지분을 100%)

## 2. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

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

## 3. 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	

## 4. 최대주주의 변동

- 공시서류작성기준일 현재 최대주주는 미래에셋증권 이며, 보통주식 889,292주를 보유하고 있습니다.

## 5. 상호의 변동

- 해당사항 없음.

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

- 해당사항 없음.

## 7. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없음.

## 8. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

- 회사는 2020년 5월 18일 이사회의 유상증자 결의를 근거로, 동년 6월 19일을 주금납입일로 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)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 주식을 2021년 4월 26일 100% 인수하고, 2021년 7월 8일 유상증자에 참여하여 현재 지분 100%를 보유하고 있습니다. (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 "여주 쿠팡물류센터" 매입을 진행하고 있습니다.

### 3. 자본금 변동사항

#### 1. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	당기말	3기 (2021.02월말)	2기 (2020.08월말)
보통주	발행주식총수	24,000,000	24,000,000	24,000,000
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	24,000,000,000	24,000,000,000	24,000,000,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	24,000,000,000	24,000,000,000	24,000,000,000

### 4. 주식의 총수 등

#### 1. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 주)

구분	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. 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

#### 1-1. 업계의 현황

##### (1) 리츠 시장 현황

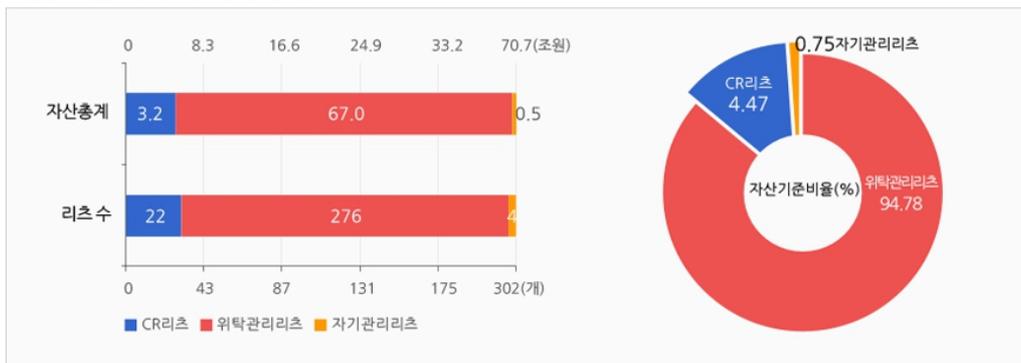
'21년 3분기에 총 11건의 위탁관리리츠가 신규 영업인가 또는 등록되었습니다. 국내에 투자하는 리츠의 경우 오피스 5건, 물류센터 3건으로, GBD와 기타 권역에 투자하는 리츠 등이 신규 영업인가를 받았습니다. 해외의 경우 미국 뉴욕 오피스에 투자하는 리츠가 신규 영업인가를 득하여 운영 예정에 있습니다. '21년 9월 말 기준, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사는 CR리츠 22개, 위탁관리리츠 276개, 자기관리리츠 4개로 총 302개 리츠가 설립 및 운용되고 있습니다. 이 중에서 유가증권시장에 상장된 상장리츠는 총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

▣ 리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계

[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]

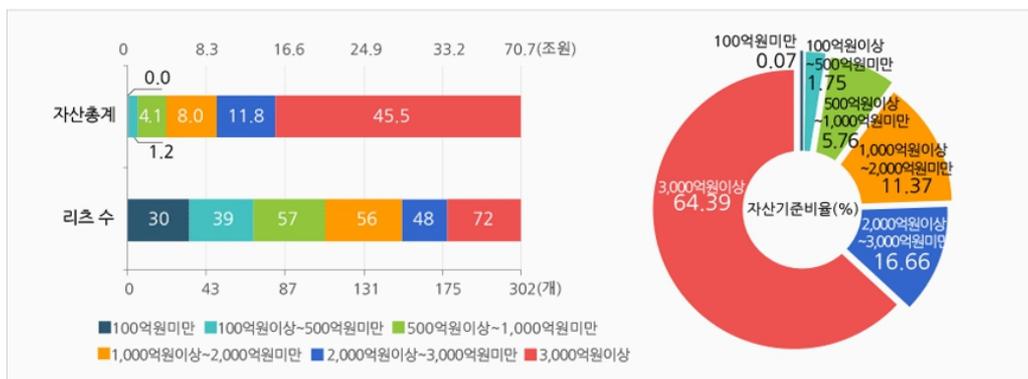
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	69	16.4	23.26%
리테일	31	7.5	10.55%
주택	149	39.3	55.65%
물류	29	3.6	5.11%
호텔	6	0.7	0.97%
복합형	18	3.2	4.47%
계	302	70.7	100.00%



▣ 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%



▶ 리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2021-09-30]

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	282	61.3
2021년 09월	302	70.7

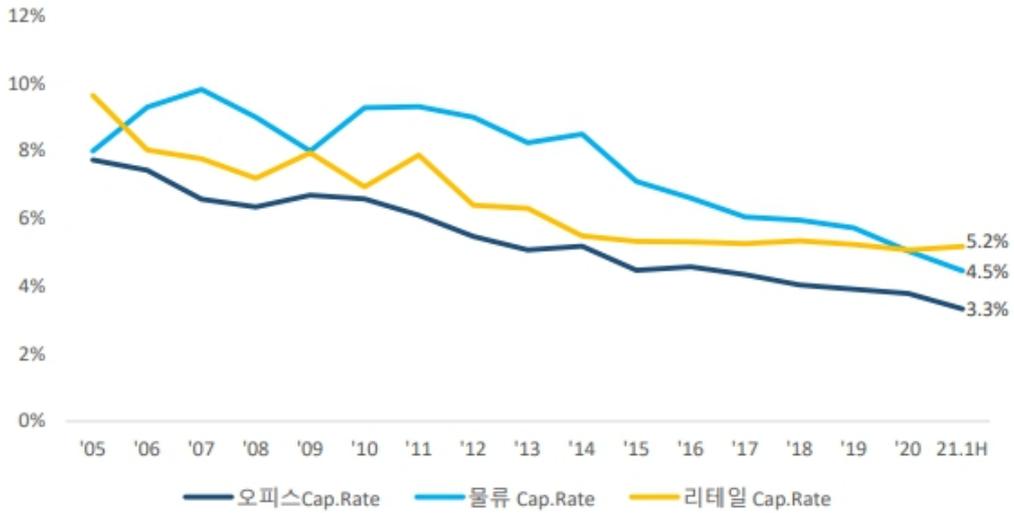


출처: 리츠정보시스템

(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 지속해서 오피스 가격이 상승해왔습니다. 이러한 기조에서 서울 오피스 시장의 Cap. Rate은 '10년 6.6% 수준에서 '21년 상반기 3.3%까지 하락하였습니다.

오피스, 물류, 리테일 실질Cap. Rate



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 CBD 권역의 경우 '19년 이후 임대 시장이 활성화되면서 공실률이 지속해서 하락하는 추세에 있습니다. '20년부터 대형 로펌, 정부기관(서울시청), 금융회사 등이 CBD 권역으로 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 대비 소폭 하락하였습니다. 또한 CBD 권역 내 신규 공급 예정인 Prime급 오피스가 매우 제한적일 것으로 예정되어 있어 향후 임대시장에서 수요 강세가 지속할 것으로 예상됩니다.

## Seoul



출처 : 젠스타메이트

## 1-2. 회사의 현황

### (1) 영업 개황 및 사업 부문의 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 ]

구분	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	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 3,629억 원으로 매입가 대비 약 20.0% 상승하였습니다. 이는 당사의 투자대상인 이지스97호의 기준가격에도 반영되어 당사의 영업이익 및 당기순이익 상승에 크게 기여하였습니다.

[ 부동산 현황 ]

구분	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㎡
전용률	47.71%
건폐율	40.03%
용적률	953.88%
건물규모	지하 6층 / 지상 26층
승강기	7대 (승객용 6대, 비상용 1대)
준공일	1997년 9월
주차대수	337대
용도지역	일반상업지역

조감도



태평로빌딩

위 치 도



태평로빌딩 위치도

(나) 공시대상 사업 부분의 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. 그뿐만 아니라 기존 투자대상인 태평로빌딩에서도 유희공간과 지하업무공간의 리테일 전환 및 공개공지 부분을 활용한 개방감, 접근성 개선 등 'Value-add' 전략을 통해 자산가치를 증대할 계획입니다.

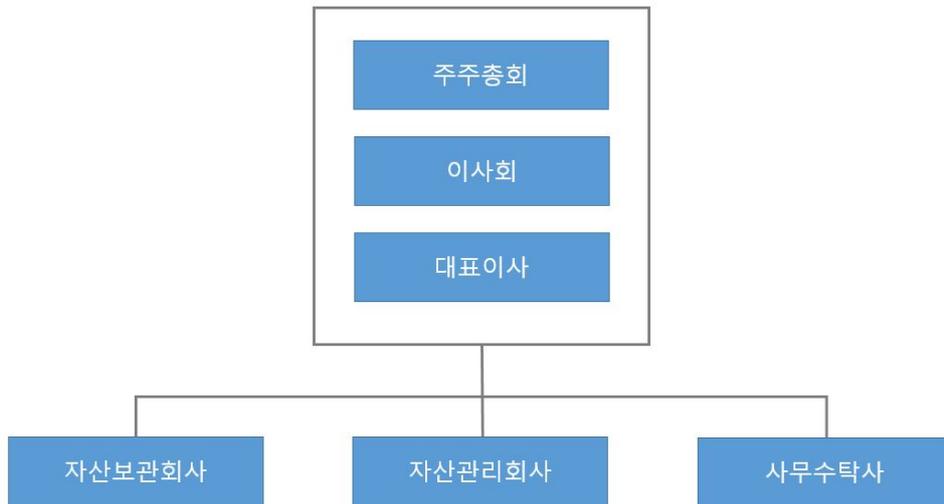
- 당사는 금번 사업연도 중 '21년 3월 25일 영업변경인가를 득하였으며, 추후 자리츠인' 주식회사 이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(이하 '로지스틱스리츠')를 통하여 여주시 점봉동 204-3 외 필지에 소재한 여주 물류센터 2개 동을 신규 자산으로 편입할 예정입니다.

구분	내용
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

또한 당사는 금번 사업연도 중 '21년 8월 9일 신규 영업변경인가를 신청하였으며, 인가를 득한 후 수권절차를 거쳐 데이터센터 2개 자산과 물류센터 1개 자산에 신규 투자할 예정입니다.

(5) 조직도

[ 조직도 ]



## 2. 주요 제품 및 서비스

- 당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

### 3. 원재료 및 생산설비

- 당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

### 4. 매출 및 수주상황

- 당사의 영업수익은 배당수익 및 기타수익(공정가치평가)로 발생하는 수익입니다.

- 당사는 부동산투자회사로서, 수주상황과 관련하여 해당사항이 없습니다.

### 5. 위험관리 및 파생거래

#### 5-1. 당사의 위험관리 목표 및 정책

당사의 위험관리 활동은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 시장위험(금리, 가격, 환율 등), 신용위험, 유동성 위험 등에 있어, 잠재적 위험을 식별하여 발생 가능한 위험을 허용 가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피함으로써, 안정적이고 지속적인 경영성과를 창출할 수 있도록 하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금 운영의 효율성 제고를 통해 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

#### 5-2. 위험관리

- 당사는 부동산투자회사로서, 투자를 통해 영업수익을 창출하고, 투자자에게 지속적이며, 안정적인 배당수익을 창출하는 데 그 영위의 목적이 있습니다. 투자에 안정적인 배당 수익을 지속하여 창출하기 위해 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사의 지분을 100% 인수하였습니다. 향후 수익에 대한 성과에 대한 예측성을 높이고, 수익의 변동리스크를 낮추고 있습니다.

- 당사는 부채비율, 부채상환 비율, 유동비율 등 재무적 리스크를 주기적으로 모니터링하기 위해 분기별로 재무 위험점검을 자가시행하고 있습니다. 또한 유동성 위험의 체계적인 관리를 위하여 주기적으로 중장기 자금관리계획 수립 및 실제 현금 유출입 스케줄을 검토하여 발생 가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다.

이와 관련하여, 자세한 사항은 동 공시서류의 III.재무에 관한 사항 5. 재무제표 주석을 참조하여 주시기 바랍니다.

#### 5-3. 파생거래

- 당사는 파생상품계약을 체결하지 않았습니다.

### 6. 주요계약 및 연구개발활동

- 당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

### 7. 기타 참고사항

- 해당사항 없음.

### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 요약재무정보

##### 1-1. 연결재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기말	제 3(전)기말	제 2(전전)기말
I. 유동자산	5,736,291,722	7,969,577,184	5,742,518,047
II. 비유동자산	169,626,639,000	147,917,308,000	148,818,380,000
자 산 총 계	175,362,930,722	155,886,885,184	154,560,898,047
I. 유동부채	893,089,159	46,699,542	18,585,336
II. 비유동부채	-	-	-
부 채 총 계	893,089,159	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	56,991,852,383	38,363,157,551	37,065,284,620
자 본 총 계	174,469,841,563	155,840,185,642	154,542,312,711
구 분	제 4(당)기말 (2021.03.01 ~ 2021.08.31)	제 3(전)기말 (2020.09.01 ~ 2021.02.28)	제 2(전전)기말 (2019.11.01 ~ 2020.08.31)
I. 영업수익	23,296,478,072	2,845,618,203	37,416,791,297
II. 영업비용	1,049,116,697	110,496,237	357,277,118
III. 영업이익	22,247,361,375	2,735,121,966	37,059,514,179
IV. 영업외손익	5,333,547	9,653,224	5,770,441
V. 법인세비용차감전이익	22,252,694,832	2,744,775,190	37,065,284,620
VI. 법인세비용	-	-	-
VII. 당기순이익	22,252,694,832	2,744,775,190	37,065,284,620
VIII. 주당순이익 (주1)	927	114	6,206
[연결에 포함된 회사수]	1	-	-

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

##### 1-2. 별도재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기말	제 3(전)기말	제 2(전전)기말
I. 유동자산	5,460,639,109	7,969,577,184	5,742,518,047
II. 비유동자산	169,917,140,000	147,917,308,000	148,818,380,000
자 산 총 계	175,377,779,109	155,886,885,184	154,560,898,047
I. 유동부채	893,089,159	46,699,542	18,585,336
II. 비유동부채	-	-	-
부 채 총 계	893,089,159	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	57,006,700,770	38,363,157,551	37,065,284,620
자 본 총 계	174,484,689,950	155,840,185,642	154,542,312,711
구 분	제 4(당)기말 (2021.03.01 ~ 2021.08.31)	제 3(전)기말 (2020.09.01 ~ 2021.02.28)	제 2(전전)기말 (2019.11.01 ~ 2020.08.31)
I. 영업수익	23,296,478,072	2,845,618,203	37,416,791,297
II. 영업비용	1,034,200,457	110,496,237	357,277,118
III. 영업이익	22,262,277,615	2,735,121,966	37,059,514,179
IV. 영업외손익	5,265,604	9,653,224	5,770,441
V. 법인세비용차감전이익	22,267,543,219	2,744,775,190	37,065,284,620
VI. 법인세비용	-	-	-
VII. 당기순이익	22,267,543,219	2,744,775,190	37,065,284,620
VIII. 주당순이익 (주1)	928	114	6,206

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

## 2. 연결재무제표

### 연결 재무상태표

제 4 기      2021.08.31 현재  
제 3 기      2021.02.28 현재  
제 2 기      2020.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
자산			
유동자산	5,736,291,722	7,969,577,184	5,742,518,047
현금및현금성자산	4,711,116,215	4,240,793,509	3,939,795,072
단기금융상품	1,000,000,000	3,000,000,000	0
기타유동채권	2,173,859	6,198,213	1,799,985,365
기타유동자산	21,268,868	2,825,332	1,960,850
당기법인세자산	1,732,780	719,760,130	776,760
비유동자산	169,626,639,000	147,917,308,000	148,818,380,000
비연결종속기업투자	167,417,140,000	147,917,308,000	148,818,380,000
유형자산	2,209,499,000	0	0
자산총계	175,362,930,722	155,886,885,184	154,560,898,047
부채			
유동부채	893,089,159	46,699,542	18,585,336
기타유동채무	893,089,159	46,699,542	18,585,336
부채총계	893,089,159	46,699,542	18,585,336
자본			
지배기업 소유주지분	174,469,841,563	155,840,185,642	154,542,312,711
자본금	24,000,000,000	24,000,000,000	24,000,000,000

기타불입자본	93,477,989,180	93,477,028,091	93,477,028,091
이익잉여금(결손금)	56,991,852,383	38,363,157,551	37,065,284,620
비지배지분	0	0	0
자본총계	174,469,841,563	155,840,185,642	154,542,312,711
자본과부채총계	175,362,930,722	155,886,885,184	154,560,898,047

### 연결 포괄손익계산서

제 4 기 2021.03.01 부터 2021.08.31 까지

제 3 기 2020.09.01 부터 2021.02.28 까지

제 2 기 2019.11.01 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
영업수익	23,296,478,072	2,845,618,203	37,416,791,297
영업비용	1,049,116,697	110,496,237	357,277,118
영업이익	22,247,361,375	2,735,121,966	37,059,514,179
금융수익	7,227,997	9,653,224	5,775,281
금융비용	0	0	0
기타수익	0	0	0
기타비용	1,894,540	0	4,840
법인세비용차감전순이익	22,252,694,832	2,744,775,190	37,065,284,620
법인세비용	0	0	0
당기순이익	22,252,694,832	2,744,775,190	37,065,284,620
지배기업 소유주지분	22,252,694,832	2,744,775,190	37,065,284,620
비지배분	0	0	0
기타포괄손익	0	0	0
후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 포괄손익	0	0	0
후속적으로 당기손익으로 재분류되는 포괄손익	0	0	0
총포괄손익	22,252,694,832	2,744,775,190	37,065,284,620
지배기업 소유주지분	22,252,694,832	2,744,775,190	37,065,284,620
비지배지분	0	0	0
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	927	114	6,206

### 연결 자본변동표

제 4 기 2021.03.01 부터 2021.08.31 까지

제 3 기 2020.09.01 부터 2021.02.28 까지

제 2 기 2019.11.01 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2019.11.01 (기초자본)	300,000,000	1,200,000,000	1,666,759	1,501,666,759
당기순이익(손실)	0	0	37,065,284,620	37,065,284,620
유상증자	23,700,000,000	92,277,028,091	0	115,977,028,091
배당금지급	0	0	1,666,759	1,666,759
발행분담금 환급	0	0	0	0
2020.08.31 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
2020.09.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
당기순이익(손실)	0	0	2,744,775,190	2,744,775,190
유상증자				
배당금지급	0	0	1,446,902,259	1,446,902,259
발행분담금 환급	0	0	0	0
2021.02.28 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
2021.03.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
당기순이익(손실)	0	0	22,252,694,832	22,252,694,832
유상증자				
배당금지급	0	0	3,624,000,000	3,624,000,000
발행분담금 환급	0	961,089	0	961,089
2021.08.31 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,989,180	56,991,852,383	174,469,841,563

### 연결 현금흐름표

제 4 기 2021.03.01 부터 2021.08.31 까지

제 3 기 2020.09.01 부터 2021.02.28 까지

제 2 기 2019.11.01 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
영업활동으로 인한 현금흐름	4,302,860,617	4,747,900,696	(336,383,293)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	(223,065,156)	(83,246,513)	(340,799,390)
2. 이자 수취	11,252,351	5,029,079	5,044,137
3. 이자 지급	0	0	0
4. 배당금 수취	3,796,646,072	5,545,101,500	0
5. 법인세 납부(환급)	718,027,350	(718,983,370)	(628,040)
투자활동으로 인한 현금흐름	(209,499,000)	(3,000,000,000)	(113,200,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입	4,000,000,000	0	0
단기금융상품 처분	4,000,000,000	0	0
2. 투자활동으로 인한 현금유출	(4,209,499,000)	(3,000,000,000)	(113,200,000,000)
단기금융상품 취득	(2,000,000,000)	(3,000,000,000)	0
건설중인자산 취득	(2,209,499,000)	0	0

비연결종속기업투자주식의 취득			(113,200,000,000)
재무활동으로 인한 현금흐름	(3,623,038,911)	(1,446,902,259)	115,975,361,332
1. 재무활동으로 인한 현금유입	961,089	0	115,977,028,091
발행분담금 환급	961,089	0	0
보통주의 발행	0	0	115,977,028,091
2. 재무활동으로 인한 현금유출	(3,624,000,000)	(1,446,902,259)	(1,666,759)
배당금 지급	(3,624,000,000)	(1,446,902,259)	(1,666,759)
현금및현금성자산의 증가	470,322,706	300,998,437	2,438,978,039
기초 현금및현금성자산	4,240,793,509	3,939,795,072	1,500,817,033
기말 현금및현금성자산	4,711,116,215	4,240,793,509	3,939,795,072

### 3. 연결재무제표 주식

#### 1. 회사의 개요

##### (1) 지배기업의 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 수익증권 취득·관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점은 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층에 있습니다.

당 기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	미래에셋증권(주)	889,292	3.71%
	미래에셋자산운용(주)	744,537	3.10%
	기타	22,366,171	93.19%
합 계		24,000,000	100.0%

한편, 회사의 사업연도는 2020년 1월 28일 자 임시주주총회에서 사업연도에 대한 정관 변경으로 인해 사업연도가 매년 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료하고, 9월 1일에 개시하여 다음 해 2월 28일에 종료하되, 최초 사업연도는 설립등기일부터 2019년 10월 31일까지이며, 제2기 사업연도는 2019년 11월 1일부터 2020년 8월 31일에 종료하는 것으로 정하였습니

다.

## (2) 종속기업의 개요

1) 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

회사명	소재지	결산월	업종	지분율
(주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	서울	5월, 11월	부동산임대	100%

회사는 2021년 4월 26일 (주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사의 지분 100%를 취득하여, 연결대상 종속회사로 편입하였습니다.

2) 연결 대상 종속기업의 당 기말 현재 요약 재무 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	매출액	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	2,485,152	-	-	(14,848)	(14,848)

회사는 8월 말 기준으로 결산 된 연결 대상 종속기업의 재무 정보를 이용하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

## 2. 중요한 회계정책

연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며 연결재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 연결재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다

연결재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

### (1) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 2019년 7월 16일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 연결재무제표 작성 시 중요한 회계 추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용하면서 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 연결재무제표는 매 보고 기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적 원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

### (2) 회계정책과 공시의 변경

1) 연결회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서  
제정 또는 공표되었으나 2021년 3월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않아  
적용하지 아니한 제 개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

가. 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무 보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으  
나, 기업회계기준서 제1037호 '충당 부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담  
금'의 적용 범위에 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, 조기 적용이 허용됩니다. 회사는 동  
개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상합니다.

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

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생  
산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을  
금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며,  
조기 적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으  
로 예상합니다.

다. 기업회계기준서 제1037호 손실 부담계약-계약이행 원가(개정)

동 개정사항은 계약이행 원가는 계약에 직접 관련되는 원가로 구성된다는 것을 명확히 합니  
다. 계약과 직접 관련된 원가는 계약을 이행하기 위한 증분 원가(예:직접 노무원가, 직접재료  
원가)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 완  
료되지 않는 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성하지 않고, 그 대신 개정 내용을 최  
초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본  
요소로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이  
허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상  
합니다.

라. 기업회계기준서 제1001호 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

동 개정사항은 재무상태표에서 유동부채와 비유동부채의 표시에만 영향을 미치며, 자산, 부  
채 및 손익의 금액이나 인식 시점 또는 해당 항목들에 대한 공시정보에 영향을 미치지 않습  
니다.

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거  
한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할지 여부에 대  
한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고 기간 말에 차입약정을 준수하고 있다

면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래 상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급하여 적용되며 조기 적용이 허용됩니다.

#### 마. 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상합니다.

- 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 판단과 추정

연결회사의 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 연결재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고 금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간 말 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 있는유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

##### 1) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장 가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장 요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

#### (4) 종속기업투자

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배회사인 회사는 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자를 기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따라 원가법

으로 처리하거나 기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 회계 처리하고 있습니다.

또한 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다.

## (5) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

### 1) 금융자산

#### 가. 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 연결회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 연결회사는 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 연결회사의 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, 연결회사가 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)

연결회사는 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)

연결회사는 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.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

#### 라. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 연결회사는 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 연결회사가 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.

연결회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

#### 마. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측

정하도록 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 하지 않은 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 회계 처리합니다. 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

연결회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 총당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 연결회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용보강으로부터 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 채무 불이행 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, 연결회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 연결회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 연결회사는 특정 채무자에 대한 미래전망 정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정물표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 연결회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 연결회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 연결회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 연결회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 연결회사는 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.

연결회사의 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 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

#### (6) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

#### (7) 총당부채

총당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 총당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

#### (8) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에

직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 당기말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 연결회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 연결회사는 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 연결회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

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

#### (9) 이익잉여금

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

#### (10) 리스

연결회사는 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 리

스료의 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.

연결회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

## (11) 수익인식

### 1) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

## 3. 영업부문

연결회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 연결회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산·부채총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

연결회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기말 현재 연결회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 없습니다.

## 4. 재무위험관리

## (1) 재무위험관리요소

연결회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 연결회사의 전반적인 위험관리는 연결회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화 하는데 중점을 두고 있습니다.

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

### 1) 시장위험

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

### 2) 신용위험

연결회사는 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. 연결회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

### 3) 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다.

## (2) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 연결회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다. 산업 내의 타사와 마찬가지로 연결회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다. 당기말 현재 차입금이 없으므로, 자본조달비율을 산출하지 아니하였습니다.

## 5. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금	4,711,116	4,240,794

(주) 상기 금융상품중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

## 6. 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
정기예금	우리은행	1,000,000	3,000,000

## 7. 기타유동채권

당기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	2,174	6,198

## 8. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	74	2,825
부가세대급금	21,194	-
합 계	21,268	2,825

## 9. 당기법인세자산

당기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수법인세환급액	1,733	719,760

## 10. 비연결종속기업투자

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

<당기>

(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	147,917,308	-	-	19,499,832	167,417,140

<전기>

(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	-	-	(901,072)	147,917,308

## 11. 유형자산

(1) 당기말 현재 회사의 유형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		
	취득금액	상각누계액	장부금액
건설중인자산	2,209,499	-	2,209,499

(2) 당기 중 유형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	대 체	기 말
건설중인자산	-	2,209,499	-	-	-	2,209,499

## 12. 기타유동채무

당기 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	115,800	-
미지급비용	777,289	46,700
합 계	893,089	46,700

## 13. 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	24,000,000	1,000	24,000,000

<전기>

(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) 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	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) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	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

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

#### 14. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
영업수익		
비연결종속기업평가이익(손실)	19,499,832	(901,072)
배당수익	3,796,646	3,746,690
합 계	23,296,478	2,845,618
영업비용		
급 여	1,800	1,800
지급수수료	252,988	58,075
자산관리수수료	730,407	-
자산보관수수료	10,082	9,900
사무수탁수수료	35,000	35,000
세금과공과	-	68
기타비용(판관)	18,840	5,653
합 계	1,049,117	110,496

### 15. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기	전 기
금융수익	이자수익	7,228	9,653
금융비용	이자비용	-	-

### 16. 기타수익 및 기타비용

(1) 당기 및 전기 중 기타수익의 내역은 없습니다.

(2) 당기 중 기타비용의 내역은 전액 잡손실입니다.

### 17. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결회사는 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 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

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

## 18. 주당손익

### (1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
지배회사지분 당기순이익	22,252,694,832	2,744,775,190
가중평균유통보통주식수	24,000,000	24,000,000
보통주기본주당이익	927.2	114.4

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

#### <당기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2021.03.01 ~ 2021.08.31	24,000,000	184	4,416,000,000
합 계			184	4,416,000,000
가중평균유통보통주식수				24,000,000

#### <전기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2020.09.01 ~ 2021.02.28	24,000,000	181	4,344,000,000
합 계			181	4,344,000,000
가중평균유통보통주식수				24,000,000

### (3) 희석주당손익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

19. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

연결회사는 이지스자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및임대차, 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	<p>(주가수익 - 결손금) × 5.0%</p> <p>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</p> <p>1) 결손금 : 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 음수일 경우 그 절대값</p> <p>2) 평균종가 : 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 값</p> <p>3) 주가수익 : '해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균값(주1)'에서 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'을 차감한 금액에 '주당공모발행가액과 해당사업연도말의 상장 주식총수(주3)'를 곱한 뒤 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'으로 나눈 값</p> <p>* 상장일이 속하지 않은 사업연도</p> <p>주1. 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균</p> <p>주2. 직전 사업연도의 마지막 15거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균</p> <p>주3. 15거래일 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격</p>	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	매각금액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	처분일이 속한 사업연도의 정기 주주총회일로부터 7일 이내

다만, 연결회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법에 따른 부동산 관련 증권이고, 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사 또는 집합투자업자가 당해 연결회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 연결회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다.

당기말 현재 연결회사가 보유한 투자자산 중 '이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호'에 대한 수익증권의 집합투자업자와 연결회사의 자산관리회사가 동일하여 자산관리위탁계약에 의해 연결회사가 자산관리회사에 별도로 지급해야 하는 매입수수료 및 운용기본수수료는 없습니다.

## (2) 일반사무수탁계약

연결회사는 (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

연결회사는 (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

연결회사는 당기 중 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)로부터 450억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당기말 현재 차입 실행금액은 없습니다. 또한 동 차입을 위해 비연결종속기업투자(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 113,200백만원)를 담보로 제공하였습니다.

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당기>

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,711,116	4,711,116
		기타유동채권	2,174	2,174
		단기금융상품	1,000,000	1,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	167,417,140	167,417,140
합계			173,130,430	173,130,430
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	893,089	893,089

<전기>

(단위: 천원)

구분	범주	과목	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
합계			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, 연결회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

연결회사는 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 연결회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	167,417,140	-	-	167,417,140

<전기>

(단위: 천원)

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

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	167,417,140	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

<전기>

(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

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가손익	19,499,832	(901,072)
	배당수익	3,796,646	3,746,690
합 계		23,296,478	2,845,618
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	7,228	9,653

21. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

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

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

(단위: 천원)

회사명	내 역	당 기	전 기
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	배당금수익	3,796,646	3,746,690

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

(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)

구 분	당 기	전 기
단기급여	1,800	1,800

## 22. 영업으로부터 창출된 현금

당기 및 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	22,252,695	2,744,775
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	(19,499,832)	901,072
배당수익	(3,796,646)	(3,746,690)
이자수익	(7,228)	(9,653)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	2,751	(864)
미지급금	115,800	-
미지급비용	730,589	28,114
부가세대급금	(21,194)	-
영업으로부터 창출된 현금	(223,065)	(83,246)

## 4. 재무제표

### 재무상태표

제 4 기	2021.08.31 현재
제 3 기	2021.02.28 현재
제 2 기	2020.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
자산			
유동자산	5,460,639,109	7,969,577,184	5,742,518,047
현금및현금성자산	4,456,719,588	4,240,793,509	3,939,795,072
단기금융상품	1,000,000,000	3,000,000,000	
기타유동채권	2,113,403	6,198,213	1,799,985,365
기타유동자산	74,468	2,825,332	1,960,850
당기법인세자산	1,731,650	719,760,130	776,760
비유동자산	169,917,140,000	147,917,308,000	148,818,380,000
종속기업투자	2,500,000,000	0	0
비연결종속기업투자	167,417,140,000	147,917,308,000	148,818,380,000
자산총계	175,377,779,109	155,886,885,184	154,560,898,047
부채			
유동부채	893,089,159	46,699,542	18,585,336

기타유동채무	893,089,159	46,699,542	18,585,336
부채총계	893,089,159	46,699,542	18,585,336
자본			
자본금	24,000,000,000	24,000,000,000	24,000,000,000
기타불입자본	93,477,989,180	93,477,028,091	93,477,028,091
이익잉여금(결손금)	57,006,700,770	38,363,157,551	37,065,284,620
자본총계	174,484,689,950	155,840,185,642	154,542,312,711
자본과부채총계	175,377,779,109	155,886,885,184	154,560,898,047

### 포괄손익계산서

제 4 기 2021.03.01 부터 2021.08.31 까지

제 3 기 2020.09.01 부터 2021.02.28 까지

제 2 기 2019.11.01 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
수익(매출액)	23,296,478,072	2,845,618,203	37,416,791,297
매출원가	1,034,200,457	110,496,237	357,277,118
영업이익(손실)	22,262,277,615	2,735,121,966	37,059,514,179
금융수익	7,160,144	9,653,224	5,775,281
금융비용	0		0
기타이익	0		0
기타손실	1,894,540		4,840
법인세비용차감전순이익(손실)	22,267,543,219	2,744,775,190	37,065,284,620
법인세비용	0		
당기순이익(손실)	22,267,543,219	2,744,775,190	37,065,284,620
기타포괄손익	0		
총포괄손익	22,267,543,219	2,744,775,190	37,065,284,620
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	928	114	6,206

### 자본변동표

제 4 기 2021.03.01 부터 2021.08.31 까지

제 3 기 2020.09.01 부터 2021.02.28 까지

제 2 기 2019.11.01 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계

2019.11.01 (기초자본)	300,000,000	1,200,000,000	1,666,759	1,501,666,759
당기순이익(손실)	0	0	37,065,284,620	37,065,284,620
배당금지급	0	0	1,666,759	1,666,759
유상증자	23,700,000,000	92,277,028,091	0	115,977,028,091
2020.08.31 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
2020.09.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	37,065,284,620	154,542,312,711
당기순이익(손실)	0	0	2,744,775,190	2,744,775,190
배당금지급	0	0	1,446,902,259	1,446,902,259
유상증자	0	0	0	0
2021.02.28 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
2021.03.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
당기순이익(손실)	0	0	22,267,543,219	22,267,543,219
배당금지급	0	0	3,624,000,000	3,624,000,000
유상증자	0	961,089		961,089
2021.08.31 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,989,180	57,006,700,770	174,484,689,950

### 현금흐름표

제 4 기 2021.03.01 부터 2021.08.31 까지

제 3 기 2020.09.01 부터 2021.02.28 까지

제 2 기 2019.11.01 부터 2020.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
영업활동으로 인한 현금흐름	4,338,964,990	4,747,900,696	(336,383,293)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	(186,954,516)	(83,246,513)	(340,799,390)
2. 이자 수취	11,244,954	5,029,079	5,044,137
3. 이자 지급	0	0	0
4. 배당금 수취	3,796,646,072	5,545,101,500	0
법인세납부(영업)	718,028,480	(718,983,370)	(628,040)
투자활동으로 인한 현금흐름	(500,000,000)	(3,000,000,000)	(113,200,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입	4,000,000,000	0	0
단기금융상품 처분	4,000,000,000	0	0
2. 투자활동으로 인한 현금유출	(4,500,000,000)	(3,000,000,000)	(113,200,000,000)
단기금융상품 취득	(2,000,000,000)	(3,000,000,000)	0
중속기업투자 취득	(2,500,000,000)	0	(113,200,000,000)
재무활동으로 인한 현금흐름	(3,623,038,911)	(1,446,902,259)	115,975,361,332
발행분담금 환급	961,089	0	0
주식의 발행	0	0	115,977,028,091
배당금지급	(3,624,000,000)	(1,446,902,259)	(1,666,759)
현금및현금성자산의 증가	215,926,079	300,998,437	2,438,978,039

기초 현금및현금성자산	4,240,793,509	3,939,795,072	1,500,817,033
기말 현금및현금성자산	4,456,719,588	4,240,793,509	3,939,795,072

## 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.

당기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	미래에셋증권(주)	889,292	3.71%
	미래에셋자산운용(주)	744,537	3.10%
	기타	22,366,171	93.19%
합 계		24,000,000	100.0%

한편, 회사의 사업연도는 2020년 1월 28일자 임시주주총회에서 사업연도에 대한 정관 변경으로 인해 사업연도가 매년 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료하고, 9월 1일에 개시하여 다음 해 2월 28일에 종료하되, 최초 사업연도는 설립등기일부터 2019년 10월 31일까지이며, 제2기 사업연도는 2019년 11월 1일부터 2020년 8월 31일에 종료하는 것으로 정하였습니다.

## 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) 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 취득원가에서 차감하는 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 유형 자산의 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 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.

#### (4) 종속기업투자

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배회사인 회사는 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자를 기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따라 원가법으로 처리하거나 기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 회계처리하고 있습니다.

또한 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다.

## (5) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

### 1) 금융자산

#### 가. 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 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 아래에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성된 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, 두가지 방법을 통해 목적을 이루는 사업모형 아래에서 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 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재한 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 회계 처리합니다. 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 총당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상

되는 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 이내에 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 여건을 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-공정

가치로 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 대역자는 동일하지만, 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

#### (6) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

#### (7) 충당부채

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

#### (8) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 당기말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무 신고 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 사업연도소득금액 계산 시 소득공제를 받을 수 있는바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

#### (9) 이익잉여금

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

#### (10) 리스

회사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당

기손익으로 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 여건에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 구입가격이 중요하지 않은 자산을 의미합니다.

회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

## (11) 수익인식

### 1) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

## 3. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과

하는 주요 외부고객은 없습니다.

#### 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 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다.

##### (2) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다. 산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서

현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다. 당기말 현재 차입금이 없으므로, 자본조달비율을 산출하지 아니하였습니다.

#### 5. 현금및현금성자산

당기 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금	4,456,720	4,240,794

(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	우리은행	1,000,000	3,000,000

#### 7. 기타유동채권

당기 및 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	2,113	6,198

#### 8. 기타유동자산

당기 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	74	2,825

#### 9. 당기법인세자산

당기 및 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수법인세환급액	1,732	719,760

## 10. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	당기말	전기말
(주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	대한민국	100%	2,500,000	-

(2) 당기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	기 말
이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	2,500,000주	-	2,500,000	-	2,500,000

## 11. 비연결종속기업투자

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

<당기>

(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	147,917,308	-	-	19,499,832	167,417,140

<전기>

(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	-	-	(901,072)	147,917,308

## 12. 기타유동채무

당기 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
-----	-----	-----

미지급금	115,800	-
미지급비용	777,289	46,700
합 계	893,089	46,700

### 13. 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	24,000,000	1,000	24,000,000

<전기> (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) 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	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) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	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 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

### 14. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서			
제4(당)기	2021년 03월 01일부터	제3(전기)	2020년 09월 01일부터
	2021년 08월 31일까지		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

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

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

#### 15. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
영업수익		
비연결종속기업평가이익(손실)	19,499,832	(901,072)
배당수익	3,796,646	3,746,690
합 계	23,296,478	2,845,618
영업비용		
급 여	1,800	1,800
지급수수료	252,988	58,075
자산관리수수료	730,407	-
자산보관수수료	10,082	9,900
사무수탁수수료	35,000	35,000
세금과공과	-	68

기타비용(판관)	3,923	5,653
합 계	1,034,200	110,496

16. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기	전 기
금융수익	이자수익	7,160	9,653
금융비용	이자비용	-	-

17. 기타수익 및 기타비용

(1) 당기 및 전기 중 기타수익의 내역은 없습니다.

(2) 당기 중 기타비용의 내역은 전액 잡손실입니다.

18. 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.

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

## 19. 주당손익

### (1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익	22,267,543,219	2,744,775,190
가중평균유통보통주식수	24,000,000	24,000,000
보통주기본주당이익	928	114

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

#### <당기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2021.03.01 ~ 2021.08.31	24,000,000	184	4,416,000,000
합 계			184	4,416,000,000
가중평균유통보통주식수				24,000,000

#### <전기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2020.09.01 ~ 2021.02.28	24,000,000	181	4,344,000,000
합 계			181	4,344,000,000
가중평균유통보통주식수				24,000,000

### (3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

20. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

구분	내용	지급시기
매입수수료	매입금액의 0.7%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액의 연 0.5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
운용성과수수료	<p>(주가수익 - 결손금) × 5.0%</p> <p>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</p> <p>1) 결손금 : 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 음수일 경우 그 절대값</p> <p>2) 평균종가 : 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 값</p> <p>3) 주가수익 : '해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균값(주1)'에서 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'을 차감한 금액에 '주당공모발행가액과 해당사업연도말의 상장 주식총수(주3)'를 곱한 뒤 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'으로 나눈 값</p> <p>* 상장일이 속하지 않은 사업연도</p> <p>주1. 해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균</p> <p>주2. 직전 사업연도의 마지막 15거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균</p> <p>주3. 15거래일 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격</p>	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	매각금액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	처분일이 속한 사업연도의 정기주주총회일로부터 7일 이내

다만, 회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법에 따른 부동산 관련 증권이고, 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.

당기말 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 당기 중 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)로부터 450억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당기말 현재 차입 실행금액은 없습니다. 또한 동 차입을 위해 비연결종속기업투자(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 113,200백만좌)를 담보로 제공하였습니다.

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당기>

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,456,720	4,456,720
		기타유동채권	2,113	2,113
		단기금융상품	1,000,000	1,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	167,417,140	167,417,140
합계			172,875,973	172,875,973
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	893,089	893,089

<전기>

(단위: 천원)

구분	범주	과목	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
합계			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

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	167,417,140	-	-	167,417,140

<전기> (단위: 천원)

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

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

<당기>

(단위: 천원)

구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	167,417,140	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

<전기>

(단위: 천원)

구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	147,917,308	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

(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	평가손익	19,499,832	(901,072)
	배당수익	3,796,646	3,746,690
합 계		23,296,478	2,845,618
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	7,160	9,653

22. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

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

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

(단위: 천원)

회사명	내 역	당 기	전 기
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	배당금수익	3,796,646	3,746,690
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	자본금투자	2,500,000	-

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

(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)

구 분	당 기	전 기
단기급여	1,800	1,800

### 23. 영업으로부터 창출된 현금

당기 및 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	22,267,543	2,744,775
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	(19,499,832)	901,072
배당금수익	(3,796,646)	(3,746,690)
이자수익	(7,160)	(9,653)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	2,751	(864)
미지급금	115,800	-
미지급비용	730,590	28,114
영업으로부터 창출된 현금	(186,954)	(83,246)

## 6. 배당에 관한 사항

### 6-1. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제 4 기	제 3 기	제 2 기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		22,253	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		22,268	-	-
(연결)주당순이익(원)		927	-	-
현금배당금총액(백만원)		3,648	3,624	1,447
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		16.39	-	-
현금배당수익률(%)	보통주	3.04	3.02	1.21
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	152	151	60
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

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

주2) 연결재무제표는 제4기부터 작성되었으며, 제2기 및 제3기 연결재무제표는 개별재무제표입니다.

## 6-2. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	4	4.43	4.43

\* 제1기(4개월) 0.1%, 제2기(6개월) 1.21%, 제3기(6개월), 제4기(6개월) 3.02% 연속하여 배당함.

\* 당사는 6개월 결산 법인이나, 최근 3년간 및 5년간 평균 배당수익률(연환산)은 (0.11% + 1.21% + 3.02% + 3.04%) / 1.67년으로 계산하여 연환산된 배당수익률입니다.

## 7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

### 7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

#### 1). 증자(감자)현황

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		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	공모(상장)

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

#### 채무증권 발행실적

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원, %)

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

- 해당사항 없음.

### 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원)

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 08월 31일 )

(단위 : 백만원)

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

### 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원)

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

### 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원)

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

### 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원)

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

### 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원)

구분	회사	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	-

## 8. 기타 재무에 관한 사항

### 8-1. 공정가치평가

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

<당기>

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,456,720	4,456,720
		기타유동채권	2,113	2,113
		단기금융상품	1,000,000	1,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	167,417,140	167,417,140
합계			172,875,973	172,875,973
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	893,089	893,089

<전기>

(단위: 천원)

구분	범주	과목	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

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	167,417,140	-	-	167,417,140

<전기> (단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
-----	-----	-----	-----	-----

<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	147,917,308	-	-	147,917,308

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

<당기> (단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	167,417,140	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

<전기> (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

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가손익	19,499,832	(901,072)
	배당수익	3,796,646	3,746,690
합 계		23,296,478	2,845,618
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	7,160	9,653

## IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

(주)이지스밸류플러스부동산위탁관리투자회사의 이사회는 2021년 03월 01일 부터 2021년 08월 31일까지 제4기 사업연도의 회계 및 업무에 관한 이사의 경영진단에 관한 의견을 아래와 같이 보고합니다.

### 1. 경영진단의 개요

- 회사의 경영에 대한 전반적인 사항을 파악하기 위하여 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동 부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 경영진단을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 관계서류에 대한 업무위탁회사의 보고를 받았으며, 경영활동에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여는 그 내용을 면밀히 검토하는 등 적절한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

### 2. 경영성과

- 당사의 최근 사업연도 연결기준 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	제 4 기	제 3 기	증감율
I. 영업수익	23,296,478,072	2,845,618,203	719%
II. 영업비용	1,049,116,697	110,496,237	849%
III. 영업이익(손실)	22,247,361,375	2,735,121,966	713%
IV. 영업외손익	5,333,547	9,653,224	-45%
V. 법인세비용차감전이익	22,252,694,832	2,744,775,190	711%
VI. 법인세비용	-	-	-
VII. 당기순이익	22,252,694,832	2,744,775,190	711%
VIII. 주당순이익 (주1)	927	114	713%

- 제4기부터 연결기준으로 작성되었습니다.

- 제4기 금융자산재평가로 인하여 당기순이익이 195억원이 증가하였습니다.

### 3. 재무상태

- 당사의 연결기준 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기말	제 3(전)기말	증감율
I. 유동자산	5,736,291,722	7,969,577,184	28%
II. 비유동자산	169,626,639,000	147,917,308,000	15%
자 산 총 계	175,362,930,722	155,886,885,184	12%
I. 유동부채	893,089,159	46,699,542	1,812%
II. 비유동부채	-	-	-
부 채 총 계	893,089,159	46,699,542	1,812%

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	49%
자 본 총 계	174,469,841,563	155,840,185,642	12%

#### 4. 자금조달

- 해당사항 없음.

#### 5. 부외거래

- 해당사항 없음.

#### 6. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

- 회사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 III. 재무에 관한 사항의 주석을 참조하시기 바랍니다.

## V. 회계감사인의 감사의견 등

### 1. 외부감사에 관한 사항

#### 1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견

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

#### 2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제 4 기(당기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사(연결포함)	2,000만원	236	2,000만원	236
제 3 기(전기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사	2,000만원	242	2,000만원	242
제 2 기(전전기)	삼덕회계법인	개별 반기검토 및 기말감사	1,500만원	150	1,500만원	150

#### 3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

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

#### 4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부감사기구가 회계감사인과 논의한 결과

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2021년 08월 16일	내부감사 및 외부감사인 담당이사	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 및 감사계획
2	2021년 09월 29일	내부감사 및 외부감사인 담당이사	서면회의	감사인의 독립성 및 종결단계의 주요 감사결과

### 2. 내부통제에 관한 사항

- 당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 및 제8조 제1항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따라 내부회계관리제도를 운영하지 않습니다.

# VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

## 1. 이사회에 관한 사항

### 1. 이사회 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.

### 2. 이사회 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 (이사회 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 해지가. 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

3. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

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

- 당기간 이사 및 사외이사 변동이 없습니다.

4. 사외이사 교육 미실시 내역

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

5. 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 경연 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
2021-07-02	자회사 유상증자 참여의 건 (타법인 주식 취득)	가결	찬성	찬성	찬성
2021-08-09	영업 변경인가 신청 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성

2. 감사제도에 관한 사항

1. 감사위원회 관련 사항

(1) 감사위원회 설치여부

- 당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

2. 감사 관련 사항

(1) 감사의 인적사항

성명	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.
.

3. 감사위원 현황

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

4. 감사 교육 미실시 내역

감사 교육 실시여부	감사 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

5. 감사위원회 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
(주)국민은행 펀드서비스부	3	팀장, 차장, 대리	재무제표, 이사회 등 경영전반에 관련 감사직무 수행지원

## 6. 준법지원인 등 지원조직 현황

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

- 부동산투자법상 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

## 3. 주주총회 등에 관한 사항

### 1. 투표제도 현황

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	도입	도입
실시여부	미실시	실시	실시

### 2. 의결권 현황

(기준일 : 2021년 08월 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	-	-

### 3. 주식사무

정관상 신주인수권의	제13조 (신주인수권)
------------	--------------

내용	<p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>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 이사회 결의에 의한다.</p> <p>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).</p> <p>1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우</p> <p>2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p> <p>3. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p> <p>4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우</p> <p>④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다.</p> <p>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</p> <p>2. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p>		
	결산일	2월 28(29)일, 8월 31일	정기주주총회
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 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	한국에탁결제원		
주주의 특전	없음	공고게재	홈페이지

#### 4. 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

## VII. 주주에 관한 사항

### 1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
미래에셋증권(주)	최대주주	보통주	566,225	2.3	889,292	3.7	-
미래에셋자산운용(주)	최대주주의 특수관계인	보통주	1,050,593	4.4	744,851	3.1	-
계		보통주	1,616,818	6.7	1,634,143	6.8	-
		-	0	0.0	0	0	-

### 2. 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)	24.36
		김재식	-	-	-	-	-

- 출자자수는 2020년 12월 31일 기준, 그 외 2021년 6월 30일 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 대하

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

### 3. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

#### (1) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조함원)		업무집행자 (업무집행조함원)		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)

구분	
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.

#### (3) 최대주주 변동내역

##### 최대주주 변동내역

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비고
2021년 05월 31일	미래에셋증권(주)	889,292	3.7	장내매수	-

\* 위 주주현황은 2021.08.31기준 명세표 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

#### (4) 주식 소유현황

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 주)

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

우리사주조합	-	-	-
--------	---	---	---

\* 위 주주현황은 2021.08.31기준 명세표 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

(5) 소액주주현황

소액주주현황

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주주			소유주식			비고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	5,471	5,479	99.85	20,144,522	24,000,000	83.94	-

\* 위 주주현황은 2021.08.31기준 명세표 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

(6) 주가 및 주식거래실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		2021.03	2021.04	2021.05	2021.06	2021.07	2021.08
주가 (보통주)	최고	4,895	5,000	5,400	5,690	5,720	5,700
	최저	4,700	4,875	4,975	5,450	5,530	5,520
	평균	4,796	4,953	5,072	5,554	5,612	5,599
일간 거래량	최고	473,419	171,319	452,499	287,345	92,695	136,599
	최저	9,536	44,581	70,411	29,040	27,240	18,911
	월계	1,734,749	2,360,640	3,452,943	2,722,519	1,233,831	1,203,772

\* 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

## VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원 및 직원 등의 현황

#### 1. 임원 현황

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
도병운	남	1974년 12월	대표이사	사내이사	비상근	이사회회의결	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	기타비상무이사	비상근	이사회회의결	1996.02 조선대학교 기계설계학과 졸업 1996.10 ~ 2001.10 법무사 박운태 사무소 대리 2001.11 ~ 2008.08 법무사 선하운 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	기타비상무이사	비상근	이사회회의결	2001.02 한국체육대학교 사회체육과 졸업 2001.03 ~ 2003.05 법무사 김철환 사무소주임 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	감사	비상근	감사	2004 성균관대학교 경영학과 2004~ 2010 안진회계법인 감사본부 2011 ~ 현재 대영회계법인 감사본부 이사	-	-	-	2019.07.16~현재	2022년 07월 16일

## 2. 직원 등 현황

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 원)

직원										소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직원 수					평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	남	여	계	
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자		합 계							
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	여	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 3. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2021년 08월 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	1,800,000	1,800,000	-

- 이사는 무보수이므로 산출에서 제외 함.

#### 2-2. 유형별

(단위 : 원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	-	-	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	1,800,000	1,800,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

해당사항 없음.

## IX. 계열회사 등에 관한 사항

### 1. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

### 2. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	2	2	147,917	2,500	19,500	169,917
계	-	2	2	-	2,500	19,500	169,917

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

## X. 대주주 등과의 거래내용

해당사항 없음.

## XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 공시내용 진행 및 변경사항

해당사항 없음.

### 2. 우발부채 등에 관한 사항

#### 2-1 중요한 소송사건

해당사항 없음.

#### 2-2 견질 또는 담보용 어음.수표현황

해당사항 없음.

#### 2-3 채무보증 현황

해당사항 없음.

#### 2-4 채무인수약정 현황

해당사항 없음.

#### 2-5 그 밖의 우발채무 등

해당사항 없음.

### 3. 제재 등과 관련된 사항

#### 3-1 제재현황

해당사항 없음.

#### 3-2 한국거래소 등으로부터 받은 제재

해당사항 없음.

#### 3-3 단기매매차익의 발생 및 반환에 관한 사항

해당사항 없음.

### 4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

#### 4-1 작성기준일 이후 발생한 주요사항

회사는 2021. 09. 15일 수익증권담보대출 40억원을 인출하여 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사에 2021. 09. 16일 35억원(보통주 3,500,000주) 추가 출자 하였습니다. 총 출자 금액은 60억원(보통주 6,000,000주)이며, 지분율은 100%입니다.



(3쪽 중 제2쪽)

구분	① 요 건	② 검 토 내 용	③ 적 합 여부	④ 적 정 여부							
중 건 기 업	㉞ 「조세특례제한법」 상 중소기업 업종을 주된 사업으로 영위할 것	중소기업이 아니고 중소기업 업종 ㉞을 주된 사업으로 영위하는지 여부	(23) (Y) (N)	(28)							
	㉟ 소유와 경영의 실질적인 독립성이 「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법 시행령」 제2조제2항제1 호에 적합할 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1 항에 따른 상호출자제한기업집단등에 속하는 회사에 해당하지 아닐 것</li> <li>• 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제17조제1 항에 따른 상호출자제한기업집단 지정기준인 자산총액 이상인 법인이 주주들의 30% 이상을 직 · 간접적으로 소유한 경우로서 최대 출자자인 기업이 아닐 것 ( 「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법 시행령」 제2조제3항에 해당하는 기업은 제외)</li> </ul>	(24) (Y) (N)	적 (Y)							
	㊱ 직전 3년 평균 매출액이 다음의 중견기업 대상 세액공제 요건을 충족할 것 ① 중소기업 등 투자세액공제( 「조세특례제한법」 제5조제1 항) : 1천5백억원 미만( 신규상장 중견 기업에 한함) ② 연구·인력개발비에 대한 세액공제( 「조세특례제한법」 제10조제1 항제3 호나목3) : 5천억원 미만 ③ 기타 중견기업 대상 세액공제 : 3천억원 미만	직전 3년 과세연도 매출액의 평균금액  <table border="1"> <thead> <tr> <th>직전 3년</th> <th>직전 2년</th> <th>직전 1년</th> <th>평균</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>억원</td> <td>억원</td> <td>억원</td> <td>억원</td> </tr> </tbody> </table>	직전 3년	직전 2년	직전 1년	평균	억원	억원	억원	억원	(25) (Y) (N)
직전 3년	직전 2년	직전 1년	평균								
억원	억원	억원	억원								

## XII. 상세표

### 1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근 거	주요종속 회사 여부
-	-	-	-	-	-	-

### 2. 계열회사 현황(상세)

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	-	-	-
		-	-

### 3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일 : 2021년 08월 31일 )

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(차분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
								수량	금액						
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 <수익증권> (비상장)	비상장	2020년 06월 22일	정관상목적사업	113,200	113,200,000,000	99.91	147,917	-	-	19,500	113,200,000,000	99.91	167,417	352,828	2,910
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 <지분증권> (비상장)	비상장	2021년 04월 26일	정관상목적사업	-	-	-	-	2,500,000	2,500	-	2,500,000	100.00	2,500	-	-
합 계					-	-	148,217	-	2,500	19,500	-	-	169,917	-	-

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

## 【 전문가의 확인 】

### 1. 전문가의 확인

해당사항 없음.

### 2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없음.