목 차

반 기 보 고 서 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.....7
5. 정관에 관한 사항.....8
II. 사업의 내용 9
1. 사업의 개요.....9
2. 주요 제품 및 서비스.....19
3. 원재료 및 생산설비 19
4. 매출 및 수주상황.....19
5. 위험관리 및 파생거래.....19
6. 주요계약 및 연구개발활동.....20
7. 기타 참고사항 20
III. 재무에 관한 사항 21
1. 요약재무정보 21
2. 연결재무제표 22
3. 연결재무제표 주석 25
4. 재무제표 44
5. 재무제표 주석 47
6. 배당에 관한 사항.....66
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항.....66
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 67
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 68
8. 기타 재무에 관한 사항.....69
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견.....73
V. 회계감사인의 감사의견 등 74
1. 외부감사에 관한 사항.....74
2. 내부통제에 관한 사항.....74
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 75
1. 이사회에 관한 사항 75
2. 감사제도에 관한 사항.....77
3. 주주총회 등에 관한 사항 78
VII. 주주에 관한 사항.....81
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항.....84
1. 임원 및 직원 등의 현황 84
2. 임원의 보수 등.....85
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....88
X. 대주주 등과의 거래내용.....89
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 90
1. 공시내용 진행 및 변경사항.....90
2. 우발부채 등에 관한 사항 90
3. 제재 등과 관련된 사항.....90

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 90
XII. 상세표 91
1. 연결대상 종속회사 현황(상세) 91
2. 계열회사 현황(상세) 91
3. 타법인출자 현황(상세) 91
【 전문가의 확인 】 91
1. 전문가의 확인 91
2. 전문가와의 이해관계 91

반 기 보 고 서

(제 5 기)

사업연도 2021년 09월 01일 부터
2021년 11월 30일 까지

금융위원회
한국거래소 귀중

2022년 01월 27 일

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.

2022. 01. 27

(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 대표이사

도 병 운 (서명)

(주)국민은행 신고업무담당

신 수 동 (서명)

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

1. 연결대상 종속회사 개황

1-1연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	1	1	-	2	-
합계	1	1	-	2	-

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

1-2. 연결대상회사의 변동내용

구 분	자회사	사 유
신규 연결	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	당분기 중 지분 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
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	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 3억원 취득(지분율 100%)
2021.07.08	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 22억원 추가 출자 (지분율 100%)
2021.09.16	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 35억원 추가 출자 (지분율 100%)
2021.11.18	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 3억원 취득(지분율 100%)
2021.11.24	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 100억원 추가 출자 (지분율 100%)
2021.11.30	유상증자(제3자배정) (보통주식 6,872,852 주, 증자 후 자본금 30,872,852,000 원)
2021.11.30	(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 유상증자 주금납입 (150억원)

2. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지 주소
서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩14층) 이지스자산운용㈜ 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 이지스자산운용이며, 보통주식 4,302,549주를 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 유상증자 및 2021년 9월 16일 유상증자에 참여하여 현재 지분 100%를 보유하고 있습니다. (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사는 "여주 쿠팡물류센터" 매입을 진행하고 있습니다.

- 회사는 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 주식을 2021년 11월 18일 100% 인수하고, 2021년 11월 24일 유상증자에 참여하여 현재 지분 100%를 보유하고 있습니다. (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사는 11월 25일 경기도 분당구 야탑동 소재 분당 Hostway IDC에 투자하는 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호(이하 '코람코 127호펀드') 지분 60%를 99억원에 취득하였습니다.

- 회사는 2021년 11월 30일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 유상증자에 참여하여 150억원을 출자하였으며 현재 지분 약 97%를 보유하고 있습니다. (주)카이트20호위탁관리부동산투자회사는 경기도 이천시 초지리 소재 상온물류센터(이하 '이천YM물류센터')에 투자하는 부동산투자회사입니다.

- 회사는 2021년 11월 19일 이사회의 유상증자 결의를 근거로, 동년 11월 29일을 주금납입일로 하여 보통주식 6,872,852주를 액면가 1,000원 / 발행가 5,820원에 신주 발행 하였습니다.

3. 자본금 변동사항

1.자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	당분기말	4기 (2021.08월말)	3기 (2021.02월말)
보통주	발행주식총수	30,872,852	24,000,000	24,000,000
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	30,872,852,000	24,000,000,000	24,000,000,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	30,872,852,000	24,000,000,000	24,000,000,000

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 주)

구 분		주식의 종류		비고
		보통주	합계	
Ⅰ. 발행할 주식의 총수		1,000,000,000	1,000,000,000	-
Ⅱ. 현재까지 발행한 주식의 총수		30,872,852	30,872,852	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-
	1. 감자	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-
	4. 기타	-	-	-
Ⅳ. 발행주식의 총수 (Ⅱ-Ⅲ)		30,872,852	30,872,852	-
Ⅴ. 자기주식수		-	-	-
Ⅵ. 유통주식수 (Ⅳ-Ⅴ)		30,872,852	30,872,852	-

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

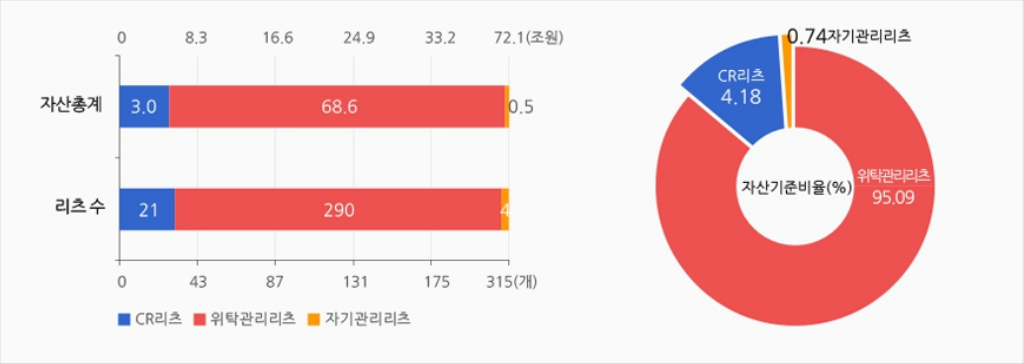
(1) 리츠 시장 현황

'21년 11월 말 기준, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사는 CR리츠 21개, 위탁관리리츠 290개, 자기관리리츠 4개로 총 315개 리츠가 설립 및 운용되고 있습니다. 이 중에서 유가증권시장에 상장된 상장리츠는 총 16개입니다. 영업중인 전체 리츠의 총 자산은 72.1조원으로 '20년말 61.3조원 대비 11개월만에 약 17.6% 증가하였으며 최근 3년간 매년 약 9조원씩 상승하고 있습니다.

▶ 리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계 [기준일 : 2021-11-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	21	3.0	4.18%
위탁관리리츠	290	68.6	95.09%
자기관리리츠	4	0.5	0.74%
계	315	72.1	100.00%
(상장리츠)	(16)	(7.8)	(10.85%)

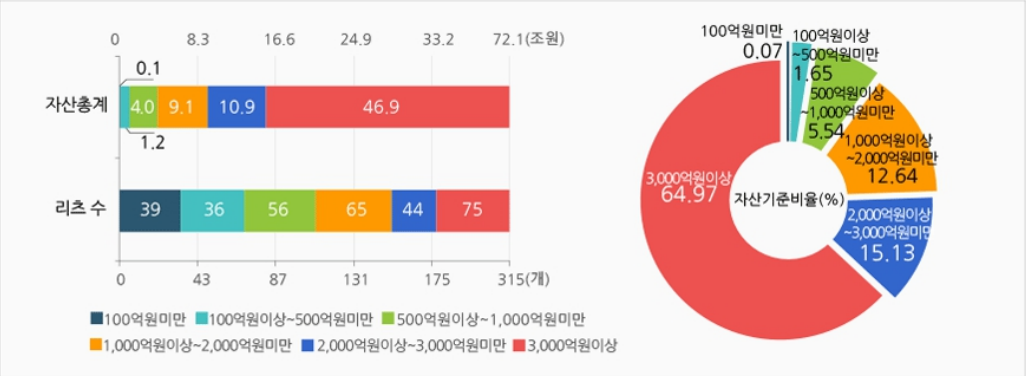
* 기준일 현재 '21년부동산투자회사법상공모한리츠 : 17개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 18개



리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

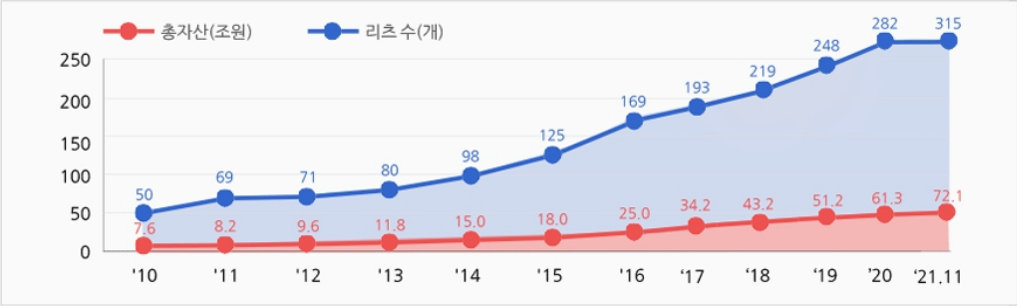
[기준일 : 2021-11-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	39	0.1	0.07%
100억원이상~500억원미만	36	1.2	1.65%
500억원이상~1,000억원미만	56	4.0	5.54%
1,000억원이상~2,000억원미만	65	9.1	12.64%
2,000억원이상~3,000억원미만	44	10.9	15.13%
3,000억원이상	75	46.9	64.97%
계	315	72.1	100%



▶ 리츠 수 및 자산규모 변동추이 [기준일 : 2021-11-30]

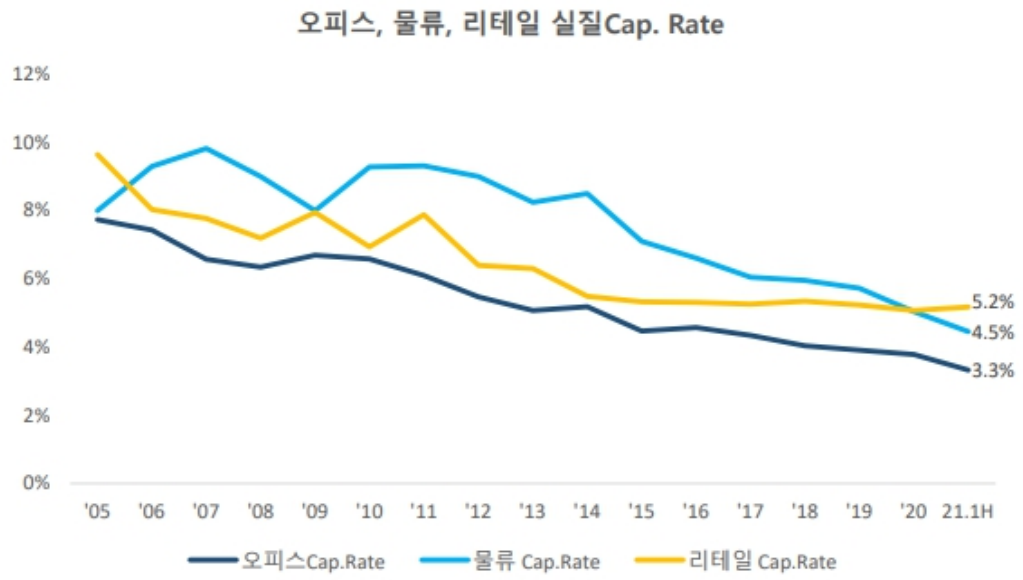
연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15
2015년	125	18
2016년	169	25
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년 11월	315	72.1



출처: 리츠정보시스템

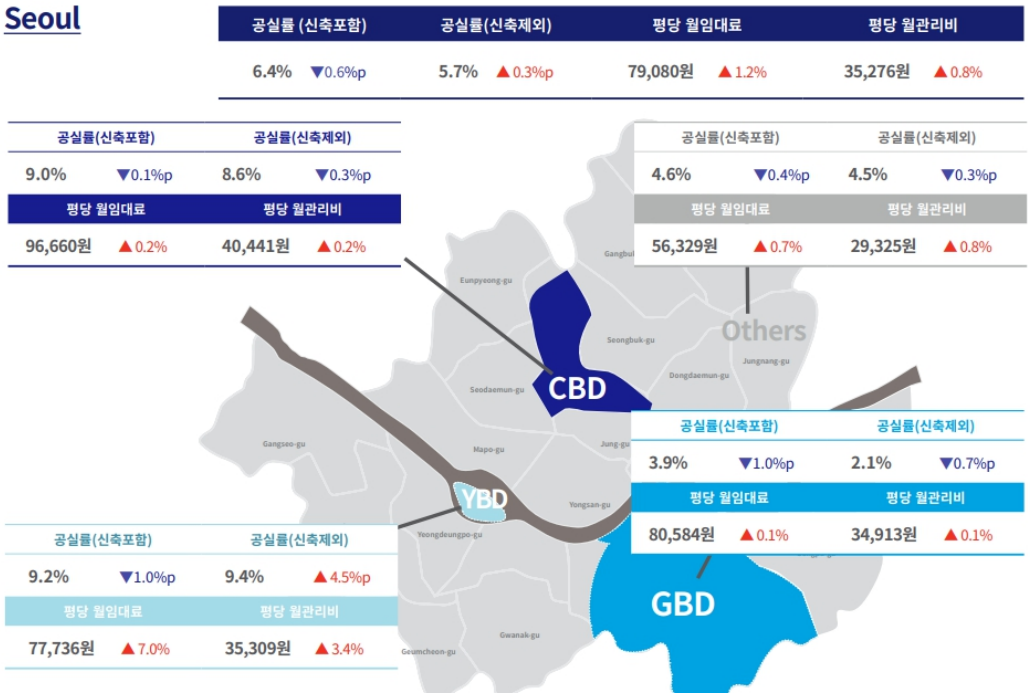
(2) 오피스 시장

저금리 기조와 기관투자자들의 대체투자 확대에 따라, 상대적으로 안전 자산으로 인식되는 서울 프라임오피스에 대한 투자 수요가 증가하고, 거래 가능한 물건은 희소하여, 최근 지속적으로 오피스 가격이 상승해왔습니다. 이러한 기조에서 서울 오피스 시장의 Cap. Rate은 '10년 6.6% 수준에서 '21년 상반기 3.3%까지 하락하였습니다.



출처 : IGIS Research Center

이지스밸류플러스리츠의 기초 자산인 태평로빌딩이 위치한 CBD권역의 경우 공실률이 '21년 3분기 기준 9.0%로 지속적으로 하락 추세에 있습니다. '20년부터 대형 로펌, 정부기관(서울시청), 금융회사 등이CBD권역으로 신규 임차 및 이전하여 임대 수요를 뒷받침하고 있습니다. 또한 CBD권역 내 신규 공급 예정인 Prime급 오피스가 매우 제한적일 것으로 예정되어 있어 향후 임대시장에서 수요 강세가 지속될 것으로 예상됩니다.



1-2. 회사의 현황

(1). 회사의 사업목적

- 당사는 『부동산투자회사법』에 의거하여 설립된 명목회사로서, 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산, 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득한 자산의 안정적 운용을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다.

- 일반 투자자는 소액으로 부동산투자회사의 주식을 취득함으로써 부동산에 직접 투자한 효과를 얻을 수 있고, 여러 부동산에 대한 분산투자를 통해 단일 부동산에 내재하고 있는 위험을 희석시키는 효과를 투리게 됩니다.

- 하지만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실을 유의하시기 바랍니다.

(2). 설립취지

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

(3). 정관상 목적 사업

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

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

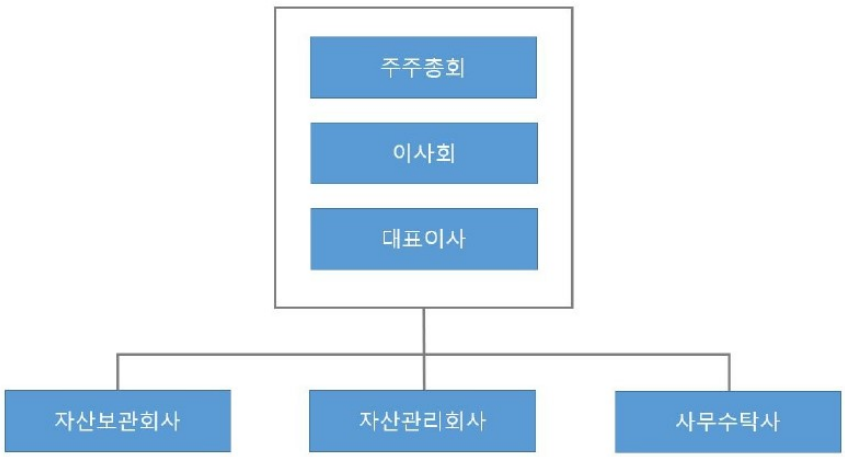
(4). 지배구조 현황

- 당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부

동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 회사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할계획입니다.

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

[당사의 지배구조]



(5) 영업 개황

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

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

[부동산 개요]

구 분	태평로빌딩 (이지스97호 투자대상)
위치	서울시 중구 세종대로73
대지면적/연면적	2,893.4㎡ / 40,001.8㎡

건물규모	지하6층/ 지상26층
준공일	1997. 09
매입가	302,514백만원 주1)
매입시 감정평가액	312,300백만원 주2)
최근 감정평가액	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

[부동산 현황]

구 분	내용
이지스97호 개요	- 최초설정일 : 2016년 12월 26일 - 투자대상 : 서울시 중구 세종대로 73 소재 태평로빌딩 - 집합투자업자 : 이지스자산운용(주) - 신탁업자 : (주)국민은행
부동산 위치	서울시 중구 세종대로73 (태평로2가310, 서소문동111)
대지면적	2,893㎡
연면적	40,001.8㎡
전 용 률	47.71%
건 폐 율	40.03%
용 적 률	953.88%
건 물 규 모	지하 6층 / 지상 26층
승 강 기	7대 (승객용 6대, 비상용 1대)
준 공 일	1997년 9월
주 차 대 수	337대
용 도 지 역	일반상업지역

조 감 도	 태평로빌딩

위 치 도	 태평로빌딩 위치도

- 당사의 투자 이후 '21년 8월 투자대상 부동산인 태평로빌딩의 감정평가가 이뤄졌으며, 감정평가액은 3,629억원으로 매입가 대비 약 20.0% 상승하였습니다. 이는 당사의 투자대상인 이지스97호의 기준가격에도 반영되어 당사의 제4기 영업이익 및 당기순이익 상승에 크게 기여하였습니다.

- 당사는 '21년 3월 영업변경인가를 통해 ㈜이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사(이하 '이지스로지스틱스리츠')에 투자하고 있으며, 이지스로지스틱스리츠는 여주시 점봉동 소재 물류센터를 취득하기 위해 (선)매매계약을 체결하고, '22년 6월 중 최종적으로 소유권을 이전받을 예정입니다.

구 분	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

금번 반기 중 신규 투자 한 사업으로 ㈜이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사(이하 '이지스DC리츠')와 ㈜카이트제이십호위탁관리부동산투자회사(이하 '카이트20호리츠')를 아래와 같이 취득하였습니다.

[이지스DC리츠]
이지스DC리츠는 경기도 성남시 야탑동 소재 데이터센터(이하 “분당 Hostway IDC”)와 북미 소재 12개 데이터센터 포트폴리오(이하 “북미DC포트폴리오”)에 투자기구들을 통해 투자 예정입니다.

(1) 분당 Hostway IDC
- 건물명: 분당 Hostway IDC
- 소재지: 경기도 성남시 분당구 야탑동 343-1
- 연면적: 14,533㎡
- 용량: 12.5MW
- 층수: 지상 5층
- 준공연도: 2000년
- 매입가: 430억원
- 취득목적: 부동산 임대
- 투자기구: 이지스DC리츠는 코람코127호 펀드의 수익증권을 매입하여 분당 Hostway IDC 지분 60%에 간접적으로 투자합니다.

(2) 북미 DC 포트폴리오 (금번 반기 이후 투자 자산임)
- 건물명: 북미 DC 포트폴리오 (12개 자산)
- 소재지: 미국 실리콘밸리, 캐나다 몬트리올 등
- 연면적: 약 133,000㎡
- 용량: 163MW
- 매입가: 총 약 35억달러(약 4조원)
- 취득목적: 부동산 임대
- 투자기구: 이지스DC리츠는 Valhalla I-A 등 여러 단계의 투자기구를 통해 북미DC포트폴리오 지분 약 5.2%에 간접적으로 투자합니다.

[카이트20호리츠]
카이트20호리츠는 경기도 이천시 초지리 소재 물류센터(이하 "이천YM물류센터")에 투자예정인 부동산투자회사이며, 투자 예정 부동산 내역은 다음과 같습니다.

- 건물명: 이천YM물류센터
- 소재지: 경기도 이천시 초지리 273-1 일원
- 대지면적: 19,716㎡
- 연면적: 28,708㎡
- 층수: 지하1층, 지상 3층

- 준공연도: 2021년 10월
- 매입가: 480억원
- 취득목적: 부동산 임대
- 카이트20호리츠는 당 반기 이후 2021년 12월 1일 소유권 이전을 통해 이천YM물류센터 토지 및 건물 100%를 직접 소유하고 있습니다.

(6) 공시대상 사업부문의 구분

- 당사는 부동산업 및 금융업을 영위하고 있으나 별도 사업 부문을 구분하고 있지는 않습니다.

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

(8) 시장의 특성
- 전술한 '가. 업계의 현황' 참고

(9) 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 유휴공간과 지하업무공간의 리테일 전환 및 공개공지 부분을 활용한 개방감, 접근성 개선등 'Value-add' 전략을 통해 자산가치를 증대할 계획입니다.

- 당사는 향후 안정적인 배당을 목적으로 하는 'Core' 자산에 포트폴리오의 70% 이상을, 적극적인 매입/매각을 통해 +α수익을 도모하는 '+ alpha' 자산에 포트폴리오의 30% 이하를 투자하여 안정성과 추가 수익을 창출하는 'ACTIVE'전략을 실행할 예정입니다.

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.

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 기여하는 데 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 5(당)반기말	제 4(전)기말	제 3(전전)기말
Ⅰ.유동자산	44,761,246,058	5,736,291,722	7,969,577,184
Ⅱ.비유동자산	184,017,514,000	169,626,639,000	147,917,308,000
자 산 총 계	228,778,760,058	175,362,930,722	155,886,885,184
Ⅰ.유동부채	14,226,018,302	893,089,159	46,699,542
Ⅱ.비유동부채	-	-	-
부 채 총 계	14,226,018,302	893,089,159	46,699,542
Ⅰ.자본금	30,872,852,000	24,000,000,000	24,000,000,000
Ⅱ.기타불입자본	126,205,135,820	93,477,989,180	93,477,028,091
Ⅲ.이익잉여금	57,474,753,936	56,991,852,383	38,363,157,551
자 본 총 계	214,552,741,756	174,469,841,563	155,840,185,642
구 분	제 5(당)반기말 (2021.09.01 ~ 2021.11.30)	제 4(당)기말 (2021.03.01 ~ 2021.08.31)	제 3(전)기말 (2020.09.01 ~ 2021.02.28)
Ⅰ.영업수익	4,461,311,000	23,296,478,072	2,845,618,203
Ⅱ.영업비용	301,057,988	1,049,116,697	110,496,237
Ⅲ.영업이익	4,160,253,012	22,247,361,375	2,735,121,966
Ⅳ. 영업외손익	(29,351,459)	5,333,547	9,653,224
Ⅴ. 법인세비용차감전이익	4,130,901,553	22,252,694,832	2,744,775,190
Ⅵ. 법인세비용			-
Ⅶ. 당기순이익	4,130,901,553	22,252,694,832	2,744,775,190
Ⅷ. 주당순이익 (주1)	172	927	114
[연결에 포함된 회사수]	2	1	-

1-2. 별도재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 5(당)반기말	제 4(전)기말	제 3(전전)기말
Ⅰ.유동자산	40,645,646,138	5,460,639,109	7,969,577,184
Ⅱ.비유동자산	185,264,584,000	169,917,140,000	147,917,308,000
자 산 총 계	225,910,230,138	175,377,779,109	155,886,885,184
Ⅰ.유동부채	14,224,094,062	893,089,159	46,699,542
Ⅱ.비유동부채	0	-	-
부 채 총 계	14,224,094,062	893,089,159	46,699,542

Ⅰ.자본금	30,872,852,000	24,000,000,000	24,000,000,000
Ⅱ.기타불입자본	126,205,135,820	93,477,989,180	93,477,028,091
Ⅲ.이익잉여금	54,608,148,256	57,006,700,770	38,363,157,551
자 본 총 계	211,686,136,076	174,484,689,950	155,840,185,642
구 분	제 5(당)기말 (2021.09.01 ~ 2021.11.30)	제 4(당)기말 (2021.03.01 ~ 2021.08.31)	제 3(전)기말 (2020.09.01 ~ 2021.02.28)
Ⅰ.영업수익	1,547,444,000	23,296,478,072	2,845,618,203
Ⅱ.영업비용	268,728,535	1,034,200,457	110,496,237
Ⅲ.영업이익	1,278,715,465	22,262,277,615	2,735,121,966
Ⅳ. 영업외손익	(29,267,979)	5,265,604	9,653,224
Ⅴ. 법인세비용차감전이익	1,249,447,486	22,267,543,219	2,744,775,190
Ⅵ. 법인세비용	-	-	-
Ⅶ. 당기순이익	1,249,447,486	22,267,543,219	2,744,775,190
Ⅷ. 주당순이익	52	928	114

2. 연결재무제표

연결 재무상태표

제 5 기 반기말 2021.11.30 현재

제 4 기말 2021.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 5 기 반기말	제 4 기말
자산		
유동자산	44,761,246,058	5,736,291,722
현금및현금성자산	29,757,021,097	4,711,116,215
단기금융상품	0	1,000,000,000
기타유동채권	1,800,422	2,173,859
기타유동자산	15,000,169,669	21,268,868
당기법인세자산	2,254,870	1,732,780
비유동자산	184,017,514,000	169,626,639,000
당기손익-공정가치측정금융자산	12,813,867,000	0
비연결종속기업투자	168,964,584,000	167,417,140,000
유형자산	2,209,499,000	2,209,499,000
영업권 이외의 무형자산	29,564,000	0
자산총계	228,778,760,058	175,362,930,722
부채		
유동부채	14,226,018,302	893,089,159
기타유동채무	1,226,018,302	893,089,159
단기차입금	13,000,000,000	0

부채총계	14,226,018,302	893,089,159
자본		
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	214,552,741,756	174,469,841,563
자본금	30,872,852,000	24,000,000,000
기타불입자본	126,205,135,820	93,477,989,180
이익잉여금(결손금)	57,474,753,936	56,991,852,383
비지배지분	0	0
자본총계	214,552,741,756	174,469,841,563
자본과부채총계	228,778,760,058	175,362,930,722

연결 포괄손익계산서

제 5 기 반기 2021.09.01 부터 2021.11.30 까지

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 5 기 반기		제 4 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	4,461,311,000	4,461,311,000	1,319,912,000	1,319,912,000
영업비용	301,057,988	301,057,988	155,330,218	155,330,218
영업이익(손실)	4,160,253,012	4,160,253,012	1,164,581,782	1,164,581,782
금융수익	3,016,964	3,016,964	5,402,939	5,402,939
금융비용	32,219,176	32,219,176	0	0
기타비용	149,247	149,247	1,894,534	1,894,534
법인세비용차감전순이익(손실)	4,130,901,553	4,130,901,553	1,168,090,187	1,168,090,187
당기순이익				
지배기업의 소유주지	4,130,901,553	4,130,901,553	1,168,090,187	1,168,090,187
총포괄손익	4,130,901,553	4,130,901,553	1,168,090,187	1,168,090,187
지배기업 소유주지분	4,130,901,553	4,130,901,553	1,168,090,187	1,168,090,187
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	172	172	49	49

연결 자본변동표

제 5 기 반기 2021.09.01 부터 2021.11.30 까지

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

(단위 : 원)

	자본						
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본					비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	기타자본구성요소	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계		
2021.03.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,028,091		38,363,157,551	155,840,185,642		155,840,185,642
당기순이익(손실)	0	0	0	1,168,090,187	1,168,090,187		1,168,090,187
유상증자	0	0	0	0	0		
발행분담금 환급	0	961,089	0	0	961,089		961,089
배당금지급	0	0	0	3,624,000,000	3,624,000,000		3,624,000,000
2021.05.31 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,989,180	0	35,907,247,738	153,385,236,918		153,385,236,918
2021.09.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,989,180	0	56,991,852,383	174,469,841,563		174,469,841,563
당기순이익(손실)	0	0	0	4,130,901,553	4,130,901,553		4,130,901,553
유상증자	6,872,852,000	32,727,146,640	0	0	39,599,998,640		39,599,998,640
발행분담금 환급	0	0	0	0	0		0
배당금지급	0	0	0	3,648,000,000	3,648,000,000		3,648,000,000
2021.11.30 (기말자본)	30,872,852,000	126,205,135,820	0	57,474,753,936	214,552,741,756		214,552,741,756

연결 현금흐름표

제 5 기 반기 2021.09.01 부터 2021.11.30 까지

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 5 기 반기	제 4 기 반기
영업활동현금흐름	23,470,242	(122,484,581)
영업으로부터 창출된 현금흐름	44,372,627	(128,894,994)
이자수취(영업)	3,016,964	5,337,879
이자지급(영업)	(23,397,259)	
법인세납부(환급)	(522,090)	1,072,534
배당금수취(영업)		
투자활동현금흐름	(24,229,564,000)	(300,000,000)
투자활동으로 인한 현금유입	1,000,000,000	
단기금융상품 처분	1,000,000,000	
투자활동으로 인한 현금유출	(25,229,564,000)	(300,000,000)
선급금의 지급	(15,000,000,000)	

당기손익공정가치측정금융자산의 취득	(9,900,000,000)	
종속기업주식의 취득	(300,000,000)	
영업권의 취득	(29,564,000)	
비연결종속기업투자 취득		(300,000,000)
재무활동으로 인한 현금흐름	48,951,998,640	(3,623,038,911)
재무활동으로 인한 현금유입	52,599,998,640	961,089
발행분담금 환급		961,089
단기차입금 차입	13,000,000,000	
유상증자	39,599,998,640	
재무활동으로 인한 현금유출	(3,648,000,000)	(3,624,000,000)
배당금 지급	(3,648,000,000)	(3,624,000,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	24,745,904,882	(4,045,523,492)
기초현금및현금성자산	4,711,116,215	4,240,793,509
연결범위 변동	300,000,000	
기말현금및현금성자산	29,757,021,097	195,270,017

3. 연결재무제표 주석

주석

제 5 기 반기 2021년 11월 30일 현재

제 4 기 2021년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 및 그 종속회사

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 수익증권의 취득・관리 및 처분 등을 하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

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

당반기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	이지스자산운용	4,302,549	13.94%
	기타	26,570,303	86.06%
합 계		30,872,852	100.00%

(2) 종속기업의 개요

1) 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

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

2) 종속기업 지분 취득 현황은 다음과 같습니다.

회사명	날 짜	주식수(주)	지분율
(주)이지스로지스틱스 위탁관리부동산투자회사	2021-04-26	300,000	100%
	2021-07-08	2,200,000	100%
	2021-09-16	3,500,000	100%
	합 계	6,000,000	100%
(주)이지스데이터센터 위탁관리부동산투자회사	2021-11-18	300,000	100%
	2021-11-24	5,000,000	100%
	합 계	5,300,000	100%

3) 연결 대상 종속기업의 당반기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	매출액	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	5,954,153	-	-	(12,065)	(12,065)
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	13,185,247	1,924	2,913,867	2,913,036	2,913,036

회사는 '21년 11월말 기준으로 결산된 연결 대상 종속기업의 재무정보를 이용하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 반기연결재무제표 작성기준

회사의 연결재무제표는 연차연결재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제1034호' 중간재무보고'를 적용하여 작성하는 연결재무제표입니다. 동 중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2021년 8월31일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차연결재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

연결재무제표는 매 보고기간 말에 공정가치로 측정되는 특정 금융자산을 제외하고는역사적원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 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 9월 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 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

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

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

(다) 기업회계기준서 제1037호 손실부담계약-계약이행원가(개정)

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

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지는 않은 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 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(라) 기업회계기준서 제1001호 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

동 개정사항은 연결재무상태표에서 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, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

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

(바) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020
한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 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 '농립어업': 공정가치 측정

(3) 중요한 회계정책

당반기 중간재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 상기에서 설명한 기준서나해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는, 2021년 8월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 중요한 회계 추정 및 가정

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

4. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금	29,757,021	4,711,116

5. 단기금융상품

당반기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

6. 기타유동채권

당반기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	1,800	2,174

7. 기타유동자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급금(*)	15,000,000	-
선급비용	170	74
부가세대급금	-	21,194
합 계	15,000,170	21,268

(*) 선급금은 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 지분취득(유상증자)을 위한 납입대금 150억원입니다.

8. 당기법인세자산

당반기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수법인세환급액	2,255	1,733

9. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당반기 및 전반기 중 비유동당기손익-공정가치측정금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호	대한민국	60.00%	9,900 백만좌	-	9,900,000	-	2,913,867	12,813,867

10. 비연결종속기업투자

(1) 당반기 및 전반기 중 비연결종속기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	167,417,140	-	-	1,547,444	168,964,584

<전반기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	147,917,308	-	-	1,319,912	149,237,220
(지분증권)								
이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	300,000주	-	300,000	-	-	300,000
합 계				147,917,308	300,000	-	1,319,912	149,537,220

11. 유형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 회사의 유형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말			전기말		
	취득금액	상각누계액	장부금액	취득금액	상각누계액	장부금액
건설중인자산	2,209,499	-	2,209,499	2,209,499	-	2,209,499

(2) 당반기 및 전반기 중 유형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당반기> (단위: 천원)

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

<전반기> (단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	대 체	기 말
건설중인자산	-	-	-	-	-	-

12. 무형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 회사의 무형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말			전기말		
	취득금액	상각누계액	장부금액	취득금액	상각누계액	장부금액
영업권	29,564	-	29,564	-	-	-

(2) 당반기 중 무형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당반기> (단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	대 체	연결범위 변동	기 말
영업권	-	29,564	-	-	-	-	29,564

13. 기타유동채무

당반기말과 전기말 현재 기타유동채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	411,000	115,800
미지급비용	815,018	777,289
합 계	1,226,018	893,089

14. 차입금

당반기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	내 역	만 기	변동/고정 여부	연이자율	장부금액
(주)삼성증권	수익증권 담보대출	2022-02-26	고정	3.50%	13,000,000

15. 자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당반기말> (단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	30,872,852	1,000	30,872,852

<전기말> (단위: 주, 천원)

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

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
유상증자	6,872,852	6,872,852	-	-
기 말	30,872,852	30,872,852	24,000,000	24,000,000

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	24,000,000	93,477,989	24,000,000	93,477,028
유상증자	6,872,852	32,727,147	-	-
발행분담금 환급	-	-	-	961
기 말	30,872,852	126,205,136	24,000,000	93,477,989

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

16. 영업수익 및 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
영업수익		
비연결종속기업평가이익	1,547,444	1,319,912
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	2,913,867	-
합 계	4,461,311	1,319,912
영업비용		
급 여	900	900
지급수수료	259,948	131,483
자산관리수수료	-	-
자산보관수수료	4,986	5,041
사무수탁수수료	17,597	17,500
세금과공과	16,796	-
기타비용(판관)	831	406
합 계	301,058	155,330

17. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
금융수익	이자수익	3,017	5,403
금융비용	이자비용	32,219	-

18. 기타수익 및 기타비용

당반기 및 전반기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
기타비용	잡손실	149	1,895

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 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.

20. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
지배회사지분 반기순이익	4,130,901,553	1,168,090,187
가중평균유통보통주식수	24,075,526	24,000,000
보통주기본주당이익	171.6	48.7

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2021.09.01 ~ 2021.11.29	24,000,000	90	2,160,000,000
보통주	2021.11.30 ~ 2021.11.30	30,872,852	1	30,872,852
합 계			91	2,190,872,852
가중평균유통보통주식수				24,075,526

<전반기>

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

(3) 희석주당손익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

21. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

연결회사는 이지스자산운용(주)와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발 및임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.
[(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 자산관리위탁보수]

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

[(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 자산관리위탁보수]

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	매입금액의 0.7%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액의 연 0.5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
개발수수료	취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세를 포함한 금액의 5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	매각금액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10%	처분일이 속한 사업연도의 정기주주총회일로부터 7일 이내

[(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 자산관리위탁보수]

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	매입금액(주1)의 0.5%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액(주1)의 연 0.4%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
개발수수료	취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세를 포함한 금액의 5%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각기본수수료	자산처분가액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10%	처분일이 속한 사업연도의 정기주주총회일로부터 7일 이내

(주1) 부동산관련 증권의 경우 자산 취득시점 피투자기구의 기초자산 평가금액에 피투자기구에 대한 지분율을 곱하여 산정하며, 다층의 지분 투자단계를 거치는 경우 실질적인 투자대상이 되는 피투자기구의 기업가치에 지분율을 곱하여 산정함

다만, 연결회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법에 따른 부동산관련증권이고, 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 또는발행투자기구로부터 당해 연결회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다.

당반기말 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 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 투자대상자산을 최초로 취득한 시점부터 아래 보수를 일할 계산하여 사무위탁수수료로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

구분	이지스밸류플러스	이지스로지스틱스	이지스데이터센터
사무수탁보수	연 70 백만원	연 25백만원	연 40 백만원

(3) 자산보관계약

연결회사는 (주)우리은행 및 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무위탁계약을 체결하여 투자 대상자산을 최초로 취득한 시점부터 아래 보수를 일할 계산하여 자산보관수수료로 매 결산기로부터 7영업일 이내 또는 사업연도 정기주주총회일로부터 10영업일 이내 지급하고 있습니다.

구분	이지스밸류플러스	이지스로지스틱스	이지스데이터센터
자산보관보수	연 20 백만원	연 40 백만원	연 20 백만원

(4) 자금차입약정

연결회사는 전기 중 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)로부터 450억원을차입하는 약정을 체결하였으며 당반기말 현재 관련 차입금은 130억원입니다. 또한 연결회사는 동 차입을 위해 비연결종속기업투자(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호)를 담보로 제공하였습니다.

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당반기> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	29,757,021	29,757,021
		기타유동채권	1,800	1,800
	당기손익-공정가치 측정금융자산	부동산관련증권	12,813,867	12,813,867
		비연결종속기업투자	168,964,584	168,964,584
합 계			211,537,272	211,537,272
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	1,226,018	1,226,018
		단기차입금	13,000,000	13,000,000
합 계			14,226,018	14,226,018

<전기> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	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
합 계			173,130,430	173,130,430
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	893,089	893,089

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의가격을 추정하는 것으로, 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.

<당반기> (단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정 금융자산				
수익증권	12,813,867	-	-	12,813,867
비연결종속기업투자				
수익증권	168,964,584	-	-	168,964,584

<전기> (단위: 천원)

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

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

<당반기> (단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정 금융자산				
수익증권	사모펀드의 수익증권	12,813,867	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	168,964,584	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	167,417,140	기초자산(부동산)에 대한 비활성 시장 공시가격	할인율

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산			
부동산관련증권	평가손익	2,913,867	-
비연결종속기업투자	평가손익	1,547,444	1,319,912
합 계		4,461,311	1,319,912
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	3,017	5,403
상각후원가로 측정하는 금융부채			
단기차입금	이자비용	32,219	-

23. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	이지스자산운용(주)
종속기업	이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호

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

(3) 당반기 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권・채무 잔액은 없습니다.

(4) 주요 경영진에 대한 보상

주요 경영진은 이사 및 이사회의 구성원을 포함하고 있습니다. 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
단기급여	900	900

24. 영업으로부터 창출된 현금

당반기 및 전반기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기

반기순이익	4,130,902	1,168,090
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	(4,461,311)	(1,319,912)
배당수익	-	-
이자수익	(3,017)	(5,403)
이자비용	23,397	-
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	(95)	(336,111)
미수수익	373	-
미지급금	297,124	337,500
미지급비용	35,805	26,941
부가세대급금	21,194	-
영업으로부터 창출된 현금	44,372	(128,895)

25. 보고기간 후 사건

연결실체는 2021년 11월 30일 제3자배정 유상증자를 통해 조달한 자금으로 최종적으로 물류센터 1건, 데이터센터 2건에 투자 완료하였습니다.

연결실체는 2021년 11월 30일 유상증자 참여를 통해 2021년 12월 1일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 지분증권 3,000,000주(75.0%)를 150억원에 취득하여 물류센터 1건(이천YM물류센터)에 투자하였으며, 취득 후 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 기존 주식의 감자로 인해 최종 지분율은 96.8%로 증가되었습니다.

또한, 연결실체는 2021년 12월 24일 'CBRE Caledon Valhalla Invetstments I-A' 지분증권에 138억원(부대비용 포함)을 투자하여 북미 소재 데이터센터 포트폴리오에 투자하였습니다.

4. 재무제표

재무상태표

제 5 기 반기말 2021.11.30 현재

제 4 기말 2021.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 5 기 반기말	제 4 기말
자산		
유동자산	40,645,646,138	5,460,639,109
현금및현금성자산	25,641,487,398	4,456,719,588
단기금융상품		1,000,000,000
기타유동채권	1,746,451	2,113,403
기타유동자산	15,000,169,669	74,468
당기법인세자산	2,242,620	1,731,650

비유동자산	185,264,584,000	169,917,140,000
종속기업투자	16,300,000,000	2,500,000,000
비연결종속기업투자	168,964,584,000	167,417,140,000
자산총계	225,910,230,138	175,377,779,109
부채		
유동부채	14,224,094,062	893,089,159
기타유동채무	1,224,094,062	893,089,159
단기차입금	13,000,000,000	
부채총계	14,224,094,062	893,089,159
자본		
자본금	30,872,852,000	24,000,000,000
기타불입자본	126,205,135,820	93,477,989,180
이익잉여금(결손금)	54,608,148,256	57,006,700,770
자본총계	211,686,136,076	174,484,689,950
자본과부채총계	225,910,230,138	175,377,779,109

포괄손익계산서

제 5 기 반기 2021.09.01 부터 2021.11.30 까지

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 5 기 반기		제 4 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	1,547,444,000	1,547,444,000	1,319,912,000	1,319,912,000
영업비용	268,728,535	268,728,535	155,330,218	155,330,218
영업이익(손실)	1,278,715,465	1,278,715,465	1,164,581,782	1,164,581,782
금융수익	2,951,197	2,951,197	5,402,939	5,402,939
금융비용	32,219,176	32,219,176		
기타이익				
기타비용			1,894,534	1,894,534
법인세비용차감전순이익(손실)	1,249,447,486	1,249,447,486	1,168,090,187	1,168,090,187
법인세비용			0	0
당기순이익(손실)	1,249,447,486	1,249,447,486	1,168,090,187	1,168,090,187
기타포괄손익				
총포괄손익	1,249,447,486	1,249,447,486	1,168,090,187	1,168,090,187
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	52	52	49	49

자본변동표

제 5 기 반기 2021.09.01 부터 2021.11.30 까지

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2021.03.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,028,091	38,363,157,551	155,840,185,642
당기순이익(손실)	0	0	1,168,090,187	1,168,090,187
발행분담금환급	0	961,089	0	961,089
유상증자	0	0	0	0
배당금지급	0	0	3,624,000,000	3,624,000,000
2021.05.31 (기말자본)	24,000,000,000	93,477,989,180	35,907,247,738	153,385,236,918
2021.09.01 (기초자본)	24,000,000,000	93,477,989,180	57,006,700,770	174,484,689,950
당기순이익(손실)	0	0	1,249,447,486	1,249,447,486
발행분담금환급	0	0	0	0
유상증자	6,872,852,000	32,727,146,640	0	0
배당금지급	0	0	3,648,000,000	3,648,000,000
2021.11.30 (기말자본)	30,872,852,000	126,205,135,820	54,608,148,256	211,686,136,076

현금흐름표

제 5 기 반기 2021.09.01 부터 2021.11.30 까지

제 4 기 반기 2021.03.01 부터 2021.05.31 까지

(단위 : 원)

	제 5 기 반기	제 4 기 반기
영업활동현금흐름	32,769,170	(122,484,581)
영업에서 창출된 현금	53,726,202	(128,894,994)
이자수취(영업)	2,951,197	5,337,879
이자지급(영업)	(23,397,259)	
법인세납부(영업)	(510,970)	1,072,534
투자활동현금흐름	(27,800,000,000)	(300,000,000)
투자활동으로 인한 현금유입	1,000,000,000	

단기금융상품 처분	1,000,000,000	
투자활동으로 인한 현금유출	(28,800,000,000)	(300,000,000)
선급금의 지급	(15,000,000,000)	
종속기업투자 취득	(13,800,000,000)	
비연결종속기업투자 취득		(300,000,000)
재무활동으로 인한 현금흐름	48,951,998,640	(3,623,038,911)
재무활동으로 인한 현금유입	52,599,998,640	961,089
단기차입금 차입	13,000,000,000	
유상증자	39,599,998,640	
발행분담금 환급		961,089
재무활동으로 인한 현금유출	(3,648,000,000)	(3,624,000,000)
배당금 지급	(3,648,000,000)	(3,624,000,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	21,184,767,810	(4,045,523,492)
기초현금및현금성자산	4,456,719,588	4,240,793,509
기말현금및현금성자산	25,641,487,398	195,270,017

5. 재무제표 주석

1. 회사의 개요

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

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

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

당반기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	이지스자산운용	4,302,549	13.94%
	기타	26,570,303	86.06%
합 계		30,872,852	100.00%

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 반기재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 연차재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제1034호 ' 중간재무보고'를 적용하여 작성하는 재무제표이며, 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 동 중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2021년 8월 31일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

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

(2) 회계정책과 공시의 변경

1) 회사가 적용하지 않은 제・개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 2021년 9월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

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

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

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

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

(다) 기업회계기준서 제1037호 손실부담계약-계약이행원가(개정)

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

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지는 않은 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 것으로예상하고 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 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

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

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

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

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

(3) 중요한 회계정책

당반기 중간재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 상기에서 설명한 기준서나해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는, 2021년 8월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 중요한 회계 추정 및 가정

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

4. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금	25,641,487	4,456,720

5. 단기금융상품

당반기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
정기예금	우리은행	-	1,000,000

6. 기타유동채권

당반기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수수익	1,746	2,113

7. 기타유동자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급금(*)	15,000,000	-
선급비용	170	74
합 계	15,000,170	74

(*) 선급금은 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 지분취득(유상증자)을 위한 납입대금 150억원입니다.

8. 당기법인세자산

당반기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수법인세환급액	2,243	1,732

9. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	당반기말	전기말
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,000,000	2,500,000
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	10,300,000	-
합 계			16,300,000	2,500,000

(2) 당반기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	기 말
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,000,000주	2,500,000	3,500,000	-	6,000,000
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	5,300,000주	-	10,300,000	-	10,300,000
합 계				2,500,000	13,800,000	-	16,300,000

10. 비연결종속기업투자

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

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

<당반기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호(주1)	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	167,417,140	-	-	1,547,444	168,964,584

(주1) 신규 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권 113,200백만좌를 담보로 제공하였습니다. (주석19 참고)

<전반기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말
(수익증권)								
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호(주1)	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	147,917,308	-	-	1,319,912	149,237,220
(지분증권)								
이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	300,000주	-	300,000	-	-	300,000
합 계				147,917,308	300,000	-	1,319,912	149,537,220

(주1) 신규 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권 113,200백만좌를 담보로 제공하였습니다. (주석19 참고)

11. 기타유동채무

당반기말과 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말

미지급금	411,000	115,800
미지급비용	813,094	777,289
합 계	1,224,094	893,089

12. 차입금

당반기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(당반기말) (단위: 천원)

차입처	내 역	만기	변동/고정 여부	연이자율	장부금액
(주)삼성증권	수익증권 담보대출	2022-02-26	고정	3.50%	13,000,000

13. 자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당반기말> (단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	30,872,852	1,000	30,872,852

<전기말> (단위: 주, 천원)

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

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
유상증자	6,872,852	6,872,852	-	-
기 말	30,872,852	30,872,852	24,000,000	24,000,000

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	24,000,000	93,477,989	24,000,000	93,477,028
유상증자	6,872,852	32,727,147	-	-
발행분담금 환급	-	-	-	961
기 말	30,872,852	126,205,136	24,000,000	93,477,989

(4) 이익준비금

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

14. 영업수익 및 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
영업수익		
비연결종속기업평가이익	1,547,444	1,319,912
합 계	1,547,444	1,319,912
영업비용		
급 여	900	900
지급수수료	241,014	131,483
자산보관수수료	4,986	5,041
사무수탁수수료	17,597	17,500
기타비용(판관)	4,232	406
합 계	268,729	155,330

15. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
금융수익	이자수익	2,951	5,403
금융비용	이자비용	32,219	-

16. 기타수익 및 기타비용

(1) 당반기 및 전반기 중 기타수익의 내역은 없습니다.

(2) 당반기 중 기타비용의 내역은 전액 잡손실 입니다.

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, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

18. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
보통주반기순이익	1,249,447,486	1,168,090,187
가중평균유통보통주식수	24,075,526	24,000,000
보통주기본주당이익	52	49

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.
<당반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2021.09.01 ~ 2021.11.29	24,000,000	90	2,160,000,000
보통주	2021.11.30 ~ 2021.11.30	30,872,852	1	30,872,852
합 계			91	2,190,872,852
가중평균유통보통주식수				24,075,526

<전반기>

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

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

19. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

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

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

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

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 투자대상자산을 최초로 취득한 시점부터 연 70 백만원(부가세 별도)을 일할 계산하여 사무위탁수수료로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무위탁계약을 체결하여 투자 대상자산을 최초로 취득한 시점부터 20 백만원(부가세 별도)를 일할 계산하여 자산보관수수료로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

(4) 자금차입약정

회사는 전기 중 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)로부터 450억원을 차입하는 약정을 체결하였으며 당반기말 현재 관련 차입금은 130억원입니다. 또한 회사는 동 차입을 위해 비연결종속기업투자(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호)를 담보로 제공하였습니다.

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당반기말> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	25,641,487	25,641,487
		기타유동채권	1,746	1,746
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	168,964,584	168,964,584
합 계			194,607,817	194,607,817
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	1,224,094	1,224,094
		단기차입금	13,000,000	13,000,000
합 계			14,224,094	14,224,094

<전기말> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	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
합 계			172,875,973	172,875,973
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	893,089	893,089

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

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

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

수준1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산・부채의 경우 동 자산.부채의 공정가치는 수준1로 분류됩니다.
수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산・부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인

투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준2로 분류됩니다.
수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준3으로 분류됩니다.

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

<당반기말> (단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	168,964,584	-	-	168,964,584

<전기말> (단위: 천원)

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

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

<당반기말> (단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	168,964,584	기초자산(부동산)에 대한 비활성시장 공시가격	할인율

<전기말> (단위: 천원)

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

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가이익	1,547,444	1,319,912
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	2,951	5,403
상각후원가로 측정하는 금융부채			
단기차입금	이자비용	32,219	-

21. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	이지스자산운용(주)
종속기업	이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호
종속기업	(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사
종속기업	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사

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

(단위: 천원)

회사명	내 역	당반기	전반기
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호	배당금수익	-	-
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	자본금투자	3,500,000	-
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	자본금투자	10,000,000	-

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

(4) 주요 경영진에 대한 보상

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
단기급여	900	900

22. 영업으로부터 창출된 현금

당반기 및 전반기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익	1,249,448	1,168,090
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	(1,547,444)	(1,319,912)
이자비용	23,397	-
이자수익	(2,951)	(5,403)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
미수수익	367	-
선급비용	(95)	1,389
미지급금	295,200	-
미지급비용	35,804	26,941
영업으로부터 창출된 현금	53,726	(128,895)

23. 보고기간 후 사건

회사는 2021년 11월 30일 제3자배정 유상증자를 통해 조달한 자금으로 최종적으로 물류센터 1건, 데이터센터 2건에 투자 완료하였습니다.

회사는 2021년 11월 30일 유상증자 참여를 통해 2021년 12월 1일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 지분증권 3,000,000주(75.0%)를 150억원에 취득하여 물류센터 1건(이천YM물류센터)에 투자하였으며, 취득 후 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 기존 주식의 감자로 인해 최종 지분율은 96.8%로 증가되었습니다.

또한, 회사는 2021년 12월 16일 종속회사인 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사의 유상증자에 참여하여 2021년 12월 17일 지분증권 1,580,000주를 158억원(최종 지분율 100%)에 취득하였습니다. (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투사회사는 2021년 12월 24일 'CBRE Caledon Valhalla Invetstments I-A' 지분증권에 138억원(부대비용 포함)을 투자하여 북미 소재 데이터센터 포트폴리오에 투자하였습니다.

6. 배당에 관한 사항

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 개별재무제표 입니다.

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) 3.02%, 제4기(6개월) 3.04% 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 : 2021.11.30) (단위 : 원, 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	
2021년 11월 30일	유상증자(제3자배정)	보통주식	6,872,852	1,000	5,820	

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 원, %)

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

-해당사항 없음.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 원)

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

-해당사항 없음.

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 원)

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

잔액	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

-해당사항 없음.

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 원)

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

-해당사항 없음.

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 원)

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

-해당사항 없음.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 원)

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

-해당사항 없음.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

공모자금의 사용내역

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 백만원)

구 분	회차	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	-
유상증자 (제3자배정)	2	2021.11.29	타법인증권 취득자금	40,000	타법인증권 취득자금	-	(*)

(*) 회사는 2021년 12월 1일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 유상증자에 참여하여 지분증권 3,000,000주(75.0%)를 150억원에 취득하였습니다. 취득 후 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 기존 주식의 감자로 인해 최종 지분율은 96.8%로 증가되었습니다. 회사는 향후 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 주식에 추가로 투자하여 최종적으로 물류센터 1건, 데이터센터 2건에 투자할 예정입니다.

8. 기타 재무에 관한 사항

8-1 공정가치평가

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

<당반기말> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	25,641,487	25,641,487
		기타유동채권	1,746	1,746
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	168,964,584	168,964,584
합 계			194,607,817	194,607,817
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	1,224,094	1,224,094
		단기차입금	13,000,000	13,000,000
합 계			14,224,094	14,224,094

<전기말> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	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
합 계			172,875,973	172,875,973
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	893,089	893,089

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

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

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

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

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

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

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

<당반기말> (단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	168,964,584	-	-	168,964,584

<전기말> (단위: 천원)

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

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

<당반기말> (단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	168,964,584	기초자산(부동산)에 대한 비활성시장 공시가격	할인율

<전기말> (단위: 천원)

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

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가이익	1,547,444	1,319,912
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	2,951	5,403
상각후원가로 측정하는 금융부채			
단기차입금	이자비용	32,219	-

Ⅳ. 이사의 경영진단 및 분석의견

작성지침에 따라 당반기에는 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않았습니다.

V. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

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

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제 5기(당반기)	다산회계법인	해당사항 없음	-	-
제 4 기(전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음
제 3 기(전전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	해당사항 없음

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제 5 기(당반기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사	2,000만원	-	2,000만원	-
제 4 기(전기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사 (연결포함)	2,000만원	236	2,000만원	236
제 3 기(전전기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사	2,000만원	242	2,000만원	242

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제 5 기(당반기)	-	-	-	-	-
제 4 기(전기)	-	-	-	-	-
제 3 기(전전기)	-	-	-	-	-

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. 이사회의 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. 이사회의 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 (이사회의 결의사항)

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

3. 이사의 독립성

(1) 이사 선출에 대한 독립성 기준을 운영하는지 여부
이사 선임은 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 법령 규정에 의거하여 주주총회에서 선출되고 있으며, 이사 선출의 독립성에 관한 별도의 기준은 없습니다.
당사 정관 내 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못하도록 규정화 되어 있습니다.

(2) 이사(감사위원회 위원 제외)의 선임배경, 추천인, 이사로서의 활동분야, 회사와의 거래, 최대주주 또는 주요주주와의 관계 등 기타 이해관계

(기준일 :	2021년 11월 30일)

구 분	성 명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
대표이사(사내이사)	도병운	이사회	이사회의결	해당사항 없음	해당없음
기타비상무이사	류규태	이사회	이사회의결	해당사항 없음	해당없음
기타비상무이사	정신아	이사회	이사회의결	해당사항 없음	해당없음

4. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

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

- 당기간 이사 및 사외이사에 변동없습니다.

5. 사외이사 교육 미실시 내역

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

6. 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		
2021-09-08	자회사 유상증자 참여의 건(타법인 주식 취득)	가결	찬성	찬성	찬성
	수익증권 담보대출 인출의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-10-05	제4기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-11-01	위탁보수 지급의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	자본준비금 감액의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제4기 현금 배당의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	제5기 차입계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	자산보관업무위탁 변경계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-11-18	용역계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	주식양수도계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-11-19	수익증권담보대출계약 변경합의서 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	신주 발행(유상증자)의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	사모주선계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
	자회사 유상증자 참여의 건(타법인 주식 취득)	가결	찬성	찬성	찬성
	자회사(자리츠)의 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2021-11-26	유상증자 참여의 건 (타법인 주식 출자)	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

성 명	주요 경력	비고
이종섭	2004 성균관대학교 경영학과 2004~ 2010 안진회계법인 감사본부 2011 ~ 현재 대영회계법인 감사본부 이사	비상근

(2) 감사의 독립성

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

(3) 감사의 주요활동 내용

- 당사의 감사는 관련법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다.

- 당사 정관에 따른 감사의 직무는 다음과 같습니다.

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

3 .감사위원 현황

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

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

4. 감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 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 관한 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 : 2021.11.30)

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

2. 의결권 현황

(기준일 : 2021.11.30) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	30,872,852	-
	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	30,872,852	-
	종류주	-	-

3. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제13조 (신주인수권) ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다. ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다. ③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만, 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하 “영업인가” 또는 “등록”이라 하면, 부투법에

	따른 영업인가 또는 등록을 의미한다). 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우 ④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 2. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우		
결 산 일	2월 28(29)일, 8월 31일	정기주주총회	사업년도 종료 후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	회사는 매 결산기 최종일의 이익부터 15일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	한국예탁결제원		
주주의 특전	없음	공고게재	홈페이지

4. 주주총회 의사록 요약

- 당기간 주주총회 개최 내역 및 의결 안건은 다음과 같습니다.

구분	일자	안건제목	가결 / 부결
정기주주총회	2021-11-19	자본준비금 감액의 건	가결
		제4기 재무제표 승인의 건	가결
		제4기 현금 배당의 건	가결
		제5기 차입계획 승인의 건	가결
		제5기 감사 보수 승인의 건	가결
		제5기 이사 보수 승인의 건	가결
		자산보관업무위탁 변경계약 체결의 건	가결

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2021.11.30) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
이지스자산운용	최대주주	보통주	427,279	1.78	4,302,549	13.94	-
조갑주	최대주주의 특수관계인	보통주	100,000	0.42	100,000	0.32	-
스카이밸류	공동보유자	보통주	100,000	0.42	100,000	0.32	-
계		보통주	627,279	2.62	4,502,549	14.58	-
		-	0	0.0	0	0	-

*

2. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
이지스자산운용	70	이규성	1.04	-	-	손화자	12.4
		강영구	0.03	-	-	-	-
		신동훈	0.02	-	-	-	-

- 주주현황은 2021년 11월 26일 기준이며, 대표이사는 2021년 12월 23일 기준입니다.

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	이지스자산운용주식회사
자산총계	370,949
부채총계	177,193
자본총계	193,756
매출액	134,930
영업이익	37,470
당기순이익	41,739

- 2020년 12월 31일 연결재무제표 기준입니다.

(3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용
이지스자산운용 주식회사(이하 "당사")는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라집합투자업, 전문사모집합투자업 및 투자자문업 등을 주요 사업목적으로 하여 2010년 3월 22일 설립되어, 동년 5월 26일에 금융위원회로부터 승인을 받았으며 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 요인은 없습니다.

(4) 최대주주의 변동현황

최대주주 변동내역

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비 고
2021.11.30	이지스자산운용주식회사	4,302,549	13.94	장내매매, 제3자배정유상증자	-
2021.11.30	조갑주	100,000	0.32	설립자본금	특수관계인
2021.11.30	스카이밸류	100,000	0.32	설립자본금	공동보유자

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

(5) 주식 소유현황

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	코람코자산운용	3,762,137	12.19	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

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

(6) 주식의 분포

소액주주현황

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	5,142	5,145	99.94	22,608,166	30,872,852	73.23	-

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

(7) 주가 및 주식거래실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		2021.06	2021.07	2021.08	2021.09	2021.10	2021.11
주가 (보통주)	최고	5,690	5,720	5,700	5,800	5,910	5,910
	최저	5,450	5,530	5,520	5,450	5,660	5,710
	평균	5,554	5,612	5,599	5,596	5,789	5,866
일간 거래량	최고	287,345	92,695	136,599	260,825	349,941	103,121
	최저	29,040	27,240	18,911	23,564	22,113	15,018,
	월계	2,722,519	1,233,831	1,203,772	1,395,772	1,457,633	1,348,105

* 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 : 2021.11.30) (단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
도병운	남	1974년 12월	대표이사	사내이사	비상근	이사회의결	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	이사회의결	1996.02 조선대학교 기계설계학과 졸업 1996.10 ~ 2001.10 법무사 박운태 사무소 대리 2001.11 ~ 2008.08 법무사 선하윤 사무소 실장 2008.09 ~ 2014.10 법무사 김영구 사무소 실장 2014.11. ~ 현재 법무법인(유한) 세한 차장	-	-	-	2019.07.16~현재	2022년 07월 16일
정신아	여	1978년 08월	이사	기타비상무이사	비상근	이사회의결	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 11월 30일) (단위 : 원)

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

- 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

3. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 원)

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

-해당사항 없음.

2. 임원의 보수 등

<이사・감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

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

2. 보수지급금액

2-1. 이사・감사 전체

(단위 : 원)

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

- 이사는 무보수이므로 산출에서 제외 함.

2-2. 유형별

(단위 : 원)

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

<보수지급금액 5억원 이상인 이사・감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-
-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

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

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

-	-	-	-

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

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

IX. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

2. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2021년 11월 30일) (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	-	1	1	167,417	-	1,547	168,964
계	-	1	1	167,417	-	1,547	168,964

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등
- 해당사항 없음.

2. 대주주와의 자산양수도
- 해당사항 없음.

3. 대주주와의 영업거래
- 해당사항 없음.

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래
- 해당사항 없음.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

- 해당사항 없음.

2. 우발부채 등에 관한 사항

- 해당사항 없음.

3. 제재 등과 관련된 사항

- 해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

회사는 2021년 11월 30일 제3자배정 유상증자를 통해 조달한 자금으로 최종적으로 물류센터 1건, 데이터센터 2건에 투자 완료하였습니다.

회사는 2021년 11월 30일 유상증자 참여를 통해 2021년 12월 1일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 지분증권 3,000,000주(75.0%)를 150억원에 취득하여 물류센터 1건(이천YM물류센터)에 투자하였으며, 취득 후 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 기존 주식의 감자로 인해 최종 지분율은 96.8%로 증가되었습니다.

또한, 회사는 2021년 12월 16일 종속회사인 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사의 유상증자에 참여하여 2021년 12월 17일 지분증권 1,580,000주를 158억원(최종 지분율 100%)에 취득하였습니다. (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투사회사는 2021년 12월 24일 'CBRE Caledon Valhalla Invetstments I-A' 지분증권에 138억원(부대비용 포함)을 출자하여 북미 소재 데이터센터 포트폴리오에 투자하였습니다.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

(단위 : 천원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	2021.01.14	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층(여의도동)	부동산업	5,954,153	기업 의결권의 과반수 소유 (회계기준서1110호)	해당없음
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	2020.11.26	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층(여의도동)	부동산업 금융업	13,185,247	기업 의결권의 과반수 소유 (회계기준서1110호)	해당없음

2. 계열회사 현황(상세)

(기준일 : 2021년 11월 30일) (단위 : 사)

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

3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일 : 2021년 11월 30일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분) 수량	취득(처분) 금액	평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 <수익증권>	비상장	2020년 06월 26일	정관상목적사업	113,200	113,200,000,000	99.91	167,417	-	-	1,547	113,200,000	99.91	168,964	352,828	2,910
(주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 04월 26일	정관상목적사업	2,500	2,500,000	100	2,500	3,500,000	3,500	-	6,000,000	100	6,000	5,954	-27
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 11월 18일	정관상목적사업	-	-	-	-	10,300,000	10,300	-	10,300,000	100	10,300	13,185	2,913
합 계					113,202,500,000	-	169,917	13,800,000	13,500	1,547	129,500,000	-	185,264	371,967	5,796

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

-해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

-해당사항 없음.