

투 자 보 고 서

2021.09.01 부터 2021.11.30 까지

(제 5 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2022.01.14

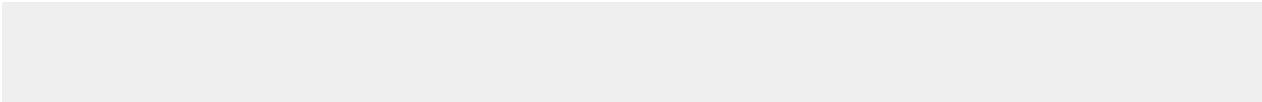
회 사 명 :	(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	도병운 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층(여의도동)			
	(전화번호)	02-6959-3100		
	(홈페이지)	www.igisam.com		
작성책임자 :	(회사)	이지스자산운용	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6959-3100	성명	정동훈 (인)
공시책임자 :	(회사)	이지스자산운용	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6959-3100	성명	정동훈 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.07.16
3) 소재지	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층(여의도동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.11.30 (단위: 원)
총자산	225,910,230,138
자본금	30,872,852,000
부채	14,224,094,062
5) 자산관리회사	이지스자산운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제5조(회사의 존립기간) 회사의 존립기간은 법인설립일 이후 40년으로 한다. 제56조(해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2019.07.16 회사 발기설립 (자기자본 3억원)
- 2019.07.16 자산관리계약체결 (이지스자산운용(주))
- 2019.07.16 자산보관계약체결 (㈜우리은행)
- 2019.07.16 일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
- 2019.07.18 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
- 2019.09.11 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
- 2019.09.18 대표주관계약체결(삼성증권(주))
- 2019.09.25 명의개서대리계약체결(한국에탁결제원)
- 2019.09.30 총액인수계약체결(삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주))
- 2020.04.28 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 2020.06.20 1차 유상증자(일반공모)
(보통주식 23,700,000주, 증자 후 자본금 24,000,000,000원)
- 2020.06.22 부동산 관련 증권 취득
- 2020.07.16 유가증권 시장 상장
- 2021.04.26 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 100% 매입
(주식수 : 300,000주 / 취득금액 300,000,000원)
- 2021.07.08 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 100% 매입
(주식수 : 2,200,000주 / 취득금액 2,200,000,000원)
- 2021.09.16 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 100% 매입
(주)식수 : 3,500,000주 / 취득금액 : 3,500,000,000원)
- 2021.11.18 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분100% 매입
(주식수 : 300,000주 / 취득금액 : 300,000,000원)
- 2021.11.24 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분100% 매입
(주식수 : 5,000,000주 / 취득금액 : 10,000,000,000원)
- 2021.11.29 2차 유상증자(제3자배정)
(보통주식 6,872,852주, 증자 후 자본금 30,872,852,000원)
- 2021.11.30 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 보통주, 제1 종류주 지분 75% 매입
(보통주 주식수 : 1,500,000주 / 취득금액 : 7,500,000,000원)
(제1종류주 주식수 : 1,500,000주 / 취득금액 : 7,500,000,000원)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
조환석	790812	이지스자산운용	결격요건 해당없음
조갑주	690320	이지스자산운용	결격요건 해당없음
스카이밸류(주)	110111-6190576	-	결격요건 해당없음
원종건	830826	이지스자산운용	결격요건 해당없음
정동훈	880107	이지스자산운용	결격요건 해당없음
원종혁	890609	이지스자산운용	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	도병운	74.12.11	법무법인 세한	결격요 건 해당없 음
이사	정신아	78.08.15	법무법인 세한	결격요 건 해당없 음
이사	류규태	70.11.18	법무법인 세한	결격요 건 해당없 음

감사	이종섭	77.08.21	대영회계법인	결격요 건 해당없 음
----	-----	----------	--------	----------------------

- ※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재
- ※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.11.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	24,000,000	5,000	1,000	
기명식	보통주	6,872,852	5,182	1,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 30,872,852주
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.07. 16	설립	보통주	300,000	5,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.06. 20	유상증자	보통주	23,700,000	5,000	1,000	23,700,000,000	24,000,000,000	7900.00%
2021.11. 30	유상증자	보통주	6,872,852	5,820	1,000	6,872,852,000	30,872,852,000	28.64%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.11.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이지스 자산운 용	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	866,123	3,436,426		4,302,549	유상증자
							(3.61%)	(11.13%)		(13.94%)	
조갑주	특별 관계 자	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	100,000			100,000	최대주주변경 , 최대주주의 특수관계인
							(0.32%)			(0.32%)	
스카이 밸류(주)	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	100,000			100,000	최대주주변경 , 최대주주의 특수관계인
							(0.32%)			(0.32%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

* 11월 29일 유상증자 주금납입에 따라 최대주주가 미래에셋증권에서 이지스자산운용으로 변경.

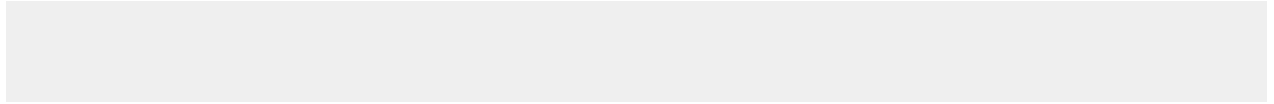
* 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021.08.31.기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시 시스템

(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할수 있습니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.11.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	0.06%	4,502,549	14.58%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	4,775	92.81%	14,342,247	46.46%	
소액주주 -법인	367	7.13%	12,028,056	38.96%	
합계	5,145	100.00%	30,872,852	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	2021년 9월	2021년 10월	2021년 11월	비고
최고가(일자)	5,800(29일 30일)	5,910(28일)	5,910(8일)	
최저가(일자)	5,450(2일)	5,660(6일)	5,710(30일)	
월간 거래량	1,395,772	1,457,633	1,348,105	
일평균 거래량	73,462	76,718	61,278	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

제53조(이익의 배당)

1. 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제 458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
2. 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제 28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
3. 회사가 제 12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고 이사회의 결의로 배당을 실시한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	22,267,543,219	2,744,775,190	37,065,284,620	1,666,759
상법상 배당가능이익	3,648,000,000	3,645,847,190	1,446,904,620	1,666,759
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	3,648,000,000	3,645,849,551	1,446,904,620	1,666,759
배당금	3,648,000,000	3,624,000,000	1,446,904,620	1,666,759
주당배당금	152	151	60	6
배당수익율	3.11%	3.08%	2.43%	0.22%
연환산배당율	6.16%	6.22%	2.91%	0.75%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

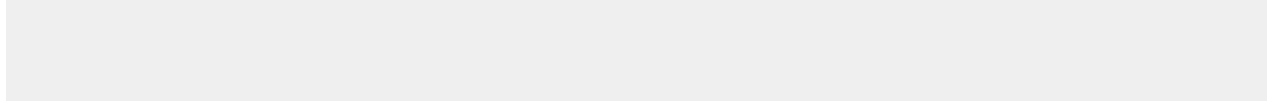
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

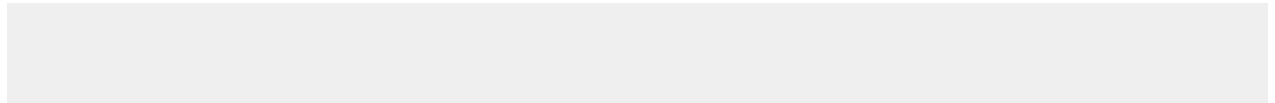
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	169,917	96.89	185,265	82.01	82.01
현금	5,457	3.11	25,641	11.35	11.35
기타 자산	4		15,004	6.64	6.64
총계	175,378	100.00	225,910	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

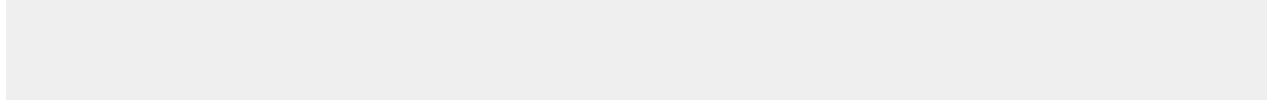


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

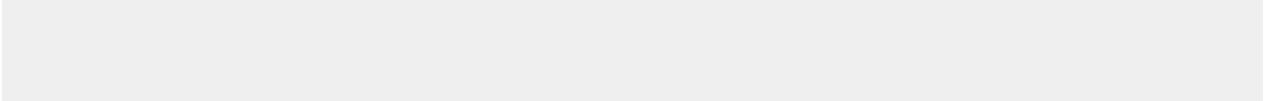
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

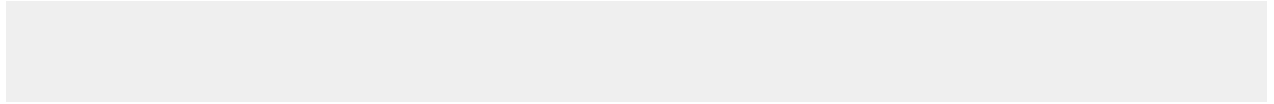
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

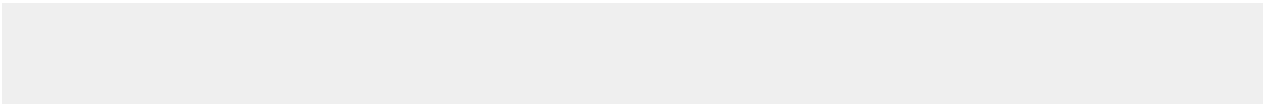
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	수익증권 (이지스전문투자 형사모부동산투자 신탁97호)	113,200	168,965	74.79%
	(주)이지스로지스틱 스위탁관리부동산 투자회사	6,000	6,000	2.66%
	(주)이지스데이터센 터	10,300	10,300	4.56%
	카이트제이십호	15,000	15,000	6.64%

- * 2021.04.26 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100%)
 - 2021.07.08 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100%)
 - 2021.09.16 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100%)
 - 2021.11.18 이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100%)
 - 2021.11.24 이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100%)
 - 2021.11.30 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 보통주, 제1종 종류주 지분 매입
 (취득후 비율 75%)

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	4,457	25,641	
정기예금	우리은행	0.40	1,000		해지



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	2	2	
	선급금	15,000	15,000	
	선급비용	170	170	
	미수법인세환급액	2	2	

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

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

* (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 추가 매입(지분 100%)	
- 취득일 :	2021.09.16 (주식수 : 3,500,000주 / 취득금액 : 3,500,000,000원)
* 이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 신규 매입(지분100%)	
- 취득일 :	2021.11.18 (주식수 : 300,000주 / 취득금액 : 300,000,000원)
- 취득일 :	2021.11.24 (주식수 : 5,000,000주 / 취득금액 : 10,000,000,000원)
* 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 보통주, 제1종류주 지분 매입(75%)	
- 취득일 :	2021.11.30 (보통주 주식수 : 1,500,000주 / 취득금액 : 7,500,000,000원)
- 취득일 :	2021.11.30 (제1종류주 주식수 : 1,500,000주 / 취득금액 : 7,500,000,000원)

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	변동	4,457	25,641
정기예금	우리은행	0.40	1,000	

4. 기타 자산 변경내역

- 미수수익 :	전분기(2,113,403), 당기(1,746,451원)
- 선급비용 :	전분기(74,468원), 당기(169,669원)
- 선급금 :	전분기 0, 당기(15,000,000,000원)
- 미수법인세환급액 :	전분기(1,731,650원), 당기(2,242,620원)

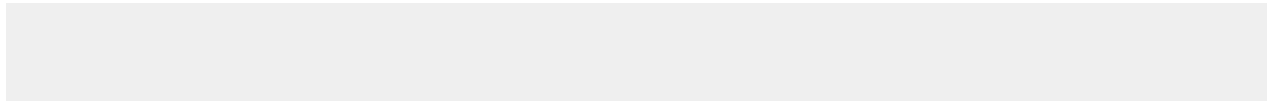
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	1,547,444,000	99.81%	
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,951,197	0.19%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		1,550,395,197	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

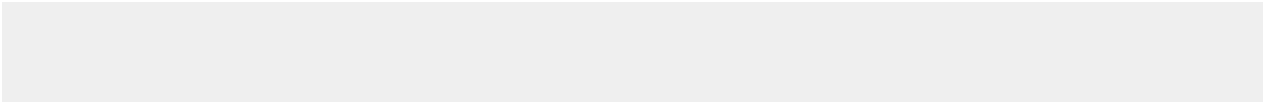


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

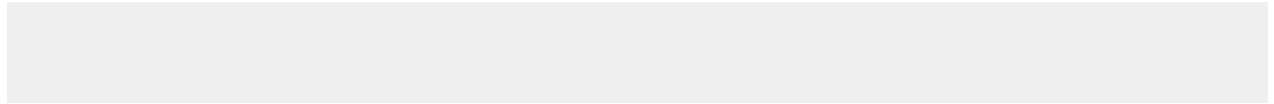
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	수익증권(이지스전문 투자형사모부동산투 자신탁97호 C2)		1,547,444,000		100.00%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

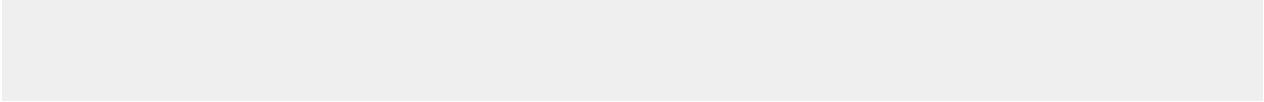
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동	313,371	2,242,433	
정기예금	우리은행	0.70	197,259		해지
정기예금	우리은행	0.30	249,314		해지
정기예금	우리은행	0.40	997,261	708,764	해지



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

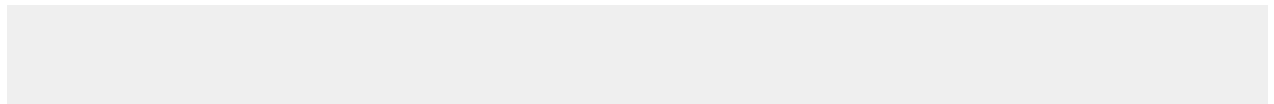


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	211,352,675	79.90%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		53,172,025	20.10%	사무수탁수수료 +이자비용
총비용		264,524,700	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

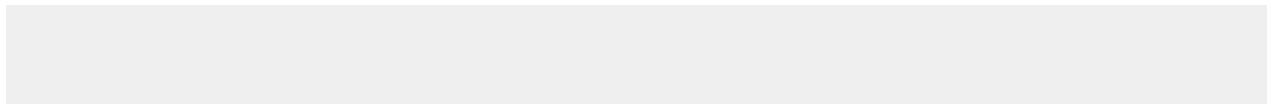
(단위 : 원)

구분	합계	부동산관련유가증 권	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	4,986,301	4,986,301			
일반사무 위탁수수료	17,596,685				17,596,685
기타지급수수료	241,014,399	241,014,399			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	4,231,150	4,231,150			

보유부동산 없음

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	이지스자산운용(주)	매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내 지급 자산별 매입금액의 0.7%	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 자산별 매입금액의 연 0.5%	
	성과보수(운용)		결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 5% X (주가수익 - 결손금)	
	기본보수(매각)		처분일로부터 7일 이내 자산 처분가액의 1.0%	
	성과보수(매각)		처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 매각차익의 10%	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	결산일로부터 7일 이내 지급 연 7,000만원(정액)	17,596,685
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	결산일로부터 7일 이내 지급 연 2,000만원(정액)	4,986,301
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				22,582,986



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

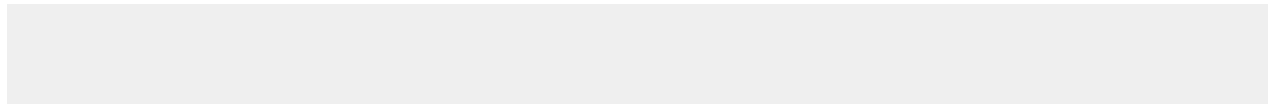
구분	제 5기 1분기	제 4기 2분기	제 4기 1분기	제 3 기 2분기
당해회사수익률	3.69	41.50	4.04	4.73

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
 1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$
 2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$
 3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$
 4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 5 기 1 분기 기준일 2021.11.30 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2021.08.31 현재

회사명: (주)이지스벨류플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

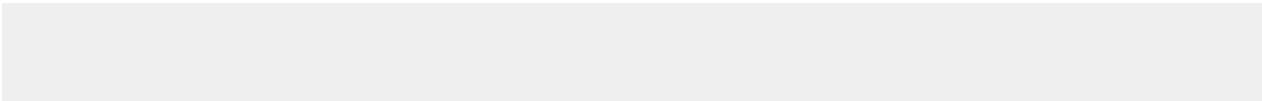
과목	제 5 (당)기 1 분기		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		40,645,646,138		5,460,639,109
1) 현금및현금성자산	25,641,487,398		5,456,719,588	
2) 단기금융상품	0			
5) 미수수익	1,746,451		2,113,403	
8) 선급금	15,000,000,000			
9) 선급비용	169,669		74,468	
11) 선급법인세	2,242,620		1,731,650	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		185,264,584,000		169,917,140,000
4) 유가증권	185,264,584,000		169,917,140,000	
종속기업투자	16,300,000,000		2,500,000,000	
기타	168,964,584,000		167,417,140,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		225,910,230,138		175,377,779,109
1. 유동부채		1,224,094,062		893,089,159
6) 미지급금	411,000,000		115,800,000	
7) 미지급비용	813,094,062		777,289,159	
2. 비유동부채		13,000,000,000		0
3) 장기차입금	13,000,000,000			
부 채 총 계		14,224,094,062		893,089,159
1. 자본금		30,872,852,000		24,000,000,000
1) 보통주자본금	30,872,852,000		24,000,000,000	
2. 자본잉여금		126,205,135,820		93,477,989,180
1) 주식발행초과금	126,205,135,820		93,477,989,180	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		54,608,148,256		57,006,700,770
자 본 총 계		211,686,136,076		174,484,689,950
부 채 및 자 본 총 계		225,910,230,138		175,377,779,109

II. 손익계산서

당기 제 5 기 1 분기 시작일 2021.09.01 종료일 2021.11.30
 전기 제 4 기 1 분기 시작일 2021.03.01 종료일 2021.05.31

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,547,444,000	1,547,444,000	1,319,912,000	1,319,912,000
7) 기타영업수익	1,547,444,000	1,547,444,000	1,319,912,000	1,319,912,000
II. 영업비용	268,728,535	268,728,535	155,330,218	155,330,218
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)				0
8) 자산보관수수료	4,986,301	4,986,301	5,041,095	5,041,095
9) 일반사무위탁수수료	17,596,685	17,596,685	17,500,000	17,500,000
10) 기타지급수수료	241,014,399	241,014,399	131,482,763	131,482,763
14) 세금과공과	4,231,150	4,231,150		
29) 기타영업비용			406,360	406,360
III. 영업이익	1,278,715,465	1,278,715,465	1,164,581,782	1,164,581,782
IV. 영업외수익	2,951,197	2,951,197	5,402,939	5,402,939
1) 이자수익	2,951,197	2,951,197	5,402,939	5,402,939
V. 영업외비용	32,219,176	32,219,176	0	0
10) 기타영업외비용	32,219,176	32,219,176		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,249,447,486	1,249,447,486	1,169,984,721	1,169,984,721
VII. 법인세비용(수익)			1,894,534	1,894,534
VIII. 당기순이익(손실)	1,249,447,486	1,249,447,486	1,168,090,187	1,168,090,187
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,249,447,486	1,249,447,486	1,168,090,187	1,168,090,187
X I. 주당이익	52	52	48	48



III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

■유상증자 신주 매입

최대주주 이지스자산운용, 2차 유상증자(제3자배정) 중

1) 계 약 처 : 최대주주 이지스자산운용(지분율:13.94%)

2) 보고내용 : 당사의 2차 유상증자(제3자배정) 중 총 6,872,852주에서 3,436,426주 매입(이지스자산
총보유수: 4,302,549주)

3)계약체결일:2021년 11월 29일

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

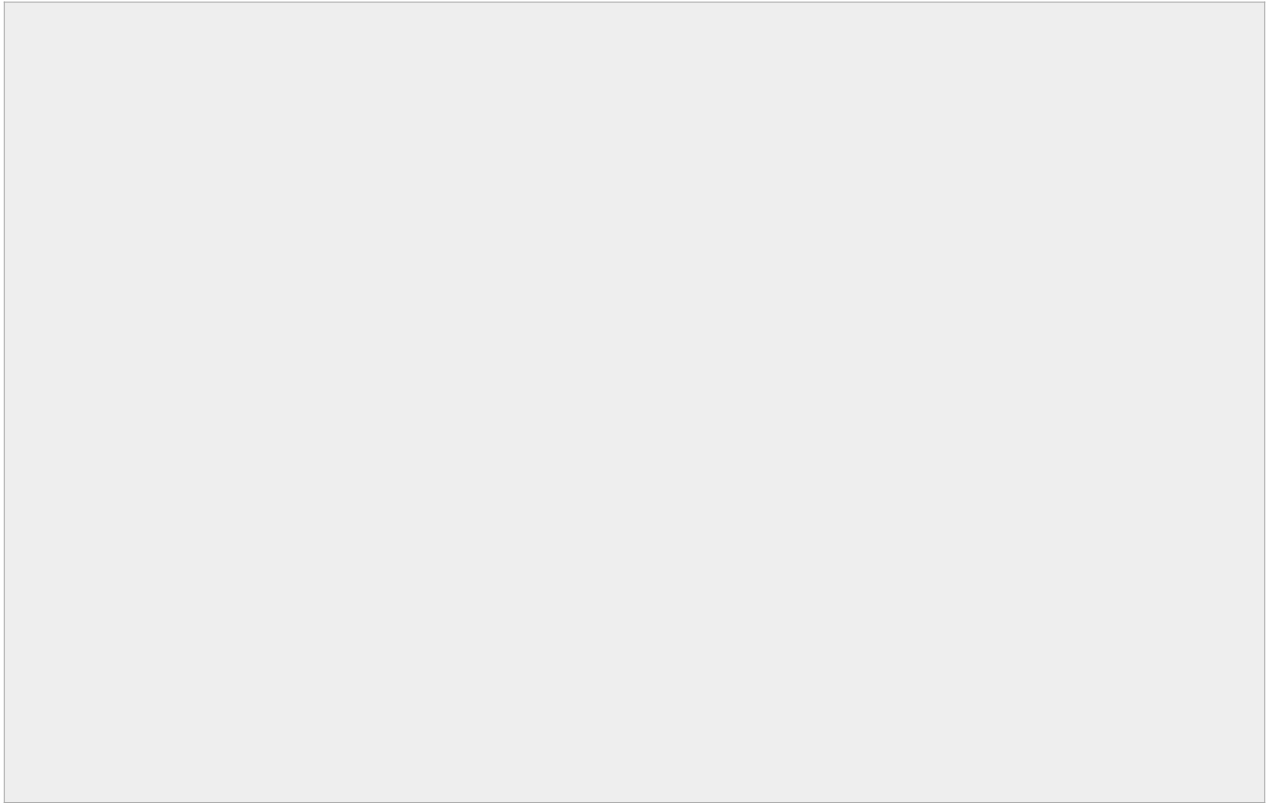
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 5 기 반기 2021년 11월 30일 현재

제 4 기 2021년 08월 31일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사

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 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 명확히 합니다. 계약과 직접관련된 원가는 계약을 이행하기 위한 증분원가(예:직접노무원가, 직접재료원가)와 계약을 이행하기 위한 직접 관련된 그 밖의 원가 배분액(예: 계약의 이행에 사용된 유형자산의 감가상각비)으로 구성됩니다.

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

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 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 행사

할 지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입 약정을 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 기준서나 해석서의 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
미수법인세환금액	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	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	167,417,140	-	-	1,547,444	168,964,584

(주1) 신규 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권 113,200백만좌(장부금액 168,965백만원)을 담보로 제공하였습니다. (주석19 참고)

<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

(주1) 신규 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 수익증권 113,200백만좌(장부금액 149,237백만원)을 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		
금 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 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, 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) × 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 절댓값 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 '주당 공모발행가액과 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 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측

가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

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

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

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

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

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	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 비활성시 장 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 비활성시 장 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	10,300,000	-

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

(4) 주요 경영진에 대한 보상

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
단기급여	900	900

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 12월 1일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 지분증권 3,000,000주(75.0%)를 150억원에 양수하였습니다. 양수 후 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 기존 주식의 감자로 인해 지분율은 96.8%로 증가되었습니다.