

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와
그 종속기업

반기 연결 재무제표에 대한

검 토 보 고 서

제 10 기 반기

2024년 03월 01일 부터

2024년 05월 31일 까지

제 9 기 반기

2023년 09월 01일 부터

2023년 11월 30일 까지

성현회계법인

목 차

I.	반기연결재무제표 검토보고서 -----	1
II.	반기연결재무제표	
	반기연결재무상태표 -----	4
	반기연결포괄손익계산서 -----	5
	반기연결자본변동표 -----	6
	반기연결현금흐름표 -----	7
	주석 -----	8

반기연결재무제표 검토보고서

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속회사
주주 및 이사회 귀중

검토대상 연결재무제표

본인은 별첨된 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속회사(이하, "연결회사")의 반기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 반기연결재무제표는 2024년 05월 31일 현재의 반기연결재무상태표, 2024년 05월 31일과 2023년 11월 30일로 종료하는 3개월 보고기간의 반기연결포괄손익계산서, 반기연결자본변동표 및 반기연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보와 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 이 반기연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡 표시가 없는 반기연결재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기연결재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기연결재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 대한민국의 분·반기재무제표검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 연결회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적 절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하

지 아니합니다.

검토결과

본인의 검토결과 상기 반기연결재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2024년 02월 29일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2024년 05월 22일자 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2024년 02월 29일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

서울특별시 강남구 테헤란로 508 , 12층(대치동, 해성2빌딩)

성현회계법인
代表理事 윤길배 

2024년 07월 15일

이 반기연결재무제표 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 연결회사의 반기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 반기연결재무제표 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기연결재무제표

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와
그 종속회사

제 10 기 반기

2024년 03월 01일 부터

2024년 05월 31일 까지

제 9 기 반기

2023년 09월 01일 부터

2023년 11월 30일 까지

"첨부된 반기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 대표이사 도병운

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩14층

(전 화) 02-6959-3100

반기연결재무상태표

제 10 (당) 반기말 2024년 05월 31일 현재

제 9 (전) 기 말 2024년 02월 29일 현재

주식회사 이시스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 및 그 종속회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 10 (당) 반기말		제 9 (전) 기말	
자 산					
I. 유동자산			61,153,133,074		58,614,075,400
1. 현금및현금성자산	6,24	3,186,926,518		1,961,942,857	
2. 단기금융상품	7,24	1,500,000,000		1,500,000,000	
3. 기타유동채권	8,24,25	354,599,878		3,940,943,813	
4. 기타유동자산	9	21,381,915		55,267,122	
5. 당기법인세자산	10	5,940,908,640		1,006,605,485	
6. 매각예정자산	23,27	50,149,316,123		50,149,316,123	
II. 비유동자산			452,292,156,578		520,487,183,037
1. 비연결종속기업투자	11,24	452,283,943,541		520,478,970,000	
2. 무형자산	12	8,213,037		8,213,037	
자 산 총 계			513,445,289,652		579,101,258,437
부 채					
I. 유동부채			97,536,663,555		143,412,517,713
1. 기타유동채무	13,24,25	11,601,330,964		1,509,300,772	
2. 차입금 및 사채	16,24	85,935,332,591		141,902,979,341	
3. 기타유동부채	14	-		237,600	
II. 비유동부채			12,938,338,416		12,494,787,648
1. 사채	16,24,23	9,967,201,646		9,962,342,560	
2. 기타비유동채무	13,24	1,128,933,000		1,128,933,000	
3. 기타비유동금융부채	15,24	1,842,203,770		1,403,512,088	
부 채 총 계			110,475,001,971		155,907,305,361
자 본					
지배기업 소유주지분			402,605,587,772		422,826,232,207
I. 자본금	17		51,443,469,000		51,443,469,000
II. 기타불입자본	17		186,773,555,129		186,773,555,129
III. 자본조정	17		(1,100,565,368)		(1,100,565,368)
IV. 이익잉여금			165,489,129,011		185,709,773,446
비지배지분			364,699,909		367,720,869
자 본 총 계			402,970,287,681		423,193,953,076
부채 및 자본총계			513,445,289,652		579,101,258,437

별첨 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다.

반기연결포괄손익계산서

제 10 (당) 반기 2024년 03월 01일부터 2024년 05월 31일까지

제 9 (전) 반기 2023년 09월 01일부터 2023년 11월 30일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 및 그 종속회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 10 (당) 반기		제 9 (전) 반기	
I. 영업수익	18,24,25		2,206,744,355		39,167,687,518
II. 영업비용	18,25		9,976,859,211		4,564,312,853
III. 영업이익(손실)			(7,770,114,856)		34,603,374,665
1. 금융수익	19,24	16,232,587		102,245,181	
2. 금융비용	19,24	1,694,308,001		1,743,610,959	
3. 기타수익	20	82,358		1,924,247	
4. 기타비용	20	2		9,094	
IV. 법인세비용차감전순이익(손실)			(9,448,107,914)		32,963,924,040
V. 법인세비용	21		-		1,635,912,578
VI. 계속영업당기순이익(손실)			(9,448,107,914)		31,328,011,462
VII. 중단영업당기순이익	28		63,856,421		61,195,340
VIII. 당기순이익(손실)			(9,384,251,493)		31,389,206,802
지배기업 소유주지분		(9,381,230,533)		31,392,471,134	
비지배지분		(3,020,960)		(3,264,332)	
IX. 기타포괄손익			-		-
X. 총포괄손익			(9,384,251,493)		31,389,206,802
지배기업 소유주지분		(9,381,230,533)		31,392,471,134	
비지배지분		(3,020,960)		(3,264,332)	
XI. 주당이익					
1. 지배기업소유주의 기본주당 계속영업손익	22		(184)		609
2. 지배기업소유주의 희석주당 계속영업손익	22		(184)		609
3. 지배기업소유주의 기본주당 중단영업손익	22		1		1
4. 지배기업소유주의 희석주당 중단영업손익	22		1		1

별첨 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다.

반기연결 자본 변동표

제 10 (당) 반기 2024년 03월 01일부터 2024년 05월 31일까지

제 9 (전) 반기 2023년 09월 01일부터 2023년 11월 30일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 및 그 종속회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	자본조정	이익잉여금	지배기업 소유주지분	비지배지분	총 계
2023.09.01(전기초)	51,443,469,000	197,223,241,050	(1,100,565,368)	156,116,082,195	403,682,226,877	371,965,790	404,054,192,667
총포괄손익:							
반기순이익(손실)	-	-	-	31,392,471,134	31,392,471,134	(3,264,332)	31,389,206,802
소유주와의 거래:							
이익잉여금 이입	-	(10,449,685,921)	-	10,449,685,921	-	-	-
배당금의 지급	-	-	-	(10,338,586,154)	(10,338,586,154)	-	(10,338,586,154)
2023.11.30(전반기말)	51,443,469,000	186,773,555,129	(1,100,565,368)	187,619,653,096	424,736,111,857	368,701,458	425,104,813,315
2024.03.01(당기초)	51,443,469,000	186,773,555,129	(1,100,565,368)	185,709,773,446	422,826,232,207	367,720,869	423,193,953,076
총포괄손익:							
반기순이익(손실)	-	-	-	(9,381,230,533)	(9,381,230,533)	(3,020,960)	(9,384,251,493)
소유주와의 거래:							
배당금의 지급	-	-	-	(10,839,413,902)	(10,839,413,902)	-	(10,839,413,902)
2024.05.31(당반기말)	51,443,469,000	186,773,555,129	(1,100,565,368)	165,489,129,011	402,605,587,772	364,699,909	402,970,287,681

별첨 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다.

반기연결현금흐름표

제 10 (당) 반기 2024년 03월 01일부터 2024년 05월 31일까지

제 9 (전) 반기 2023년 09월 01일부터 2023년 11월 30일까지

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 및 그 종속회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 10 (당) 반기		제 9 (전) 반기	
영업활동으로 인한 현금흐름			(2,722,059,588)		(823,563,493)
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	26	461,051,891		152,261,411	
2. 이자 수취		519,756		1,418,824	
3. 이자 지급		(2,996,739,131)		(3,026,196,163)	
4. 배당금 수취		4,747,411,051		3,152,952,468	
5. 법인세 납부		(4,934,303,155)		(1,104,000,033)	
투자활동으로 인한 현금흐름			59,947,043,249		(7,500,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입		59,947,043,249		-	
비연결종속기업의 처분		59,947,043,249		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출				(7,500,000,000)	
단기금융상품 취득				7,500,000,000	
재무활동으로 인한 현금흐름			(56,000,000,000)		(172,440,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입		-		59,827,560,000	
사채취득		-		59,827,560,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출		(56,000,000,000)		(60,000,000,000)	
단기차입금 상환		56,000,000,000		60,000,000,000	
현금및현금성자산의 증가(감소)			1,224,983,661		(8,496,003,493)
기초 현금및현금성자산			1,961,942,857		11,086,593,140
기말 현금및현금성자산			3,186,926,518		2,590,589,647

별첨 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다.

주식

제 10 (당) 반기 2024년 05월 31일 현재

제 9 (전) 반기 2023년 11월 30일 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(주)	7,502,756	14.58%
	기타	43,940,713	85.42%
합 계		51,443,469	100.00%

(2) 종속기업의 개요

1) 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

회사명	소재지	결산월	업종	지분율
(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	서울	11월	부동산임대	100%
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사	서울	6월, 12월	부동산임대	96.77%

2) 연결 대상 종속기업의 당반기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	매출액	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	13,721,456	2,016,048	338,432	(328,887)	(328,887)
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사(*)	51,498,307	37,491,190	836,492	63,856	63,856

(*) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 재무정보는 2024년 3월 31일자 재무정보를 이용하여 연결을 하였습니다.

2. 중요한 회계정책

(1) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 2024년 05월 31일로 종료하는 3개월 보고기간에 대한 반기연결재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 이 반기연결재무제표는 보고기간말인 2024년 05월 31일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

(2) 연결회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

연결회사는 2024년 03월 01일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정사항이 있는 비유동부채

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 이 개정내용을 최초로 적용하는 회계연도 내 중간보고기간에는 해당 내용을 공시할 필요가 없다는 경과규정에 따라 중간재무제표에 미치는 영향이 없습니다.

3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 연결회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택 국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항은 2025년 01월 01일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정의

로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 회계정책의 변경

연결회사는 전기 중 종속회사인 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 사업부문을 중단영업으로 분류하였습니다. 비교 표시되는 전반기 재무제표에 동 변경사항의 효과를 반영하여 소급 재작성 하였으며, 계정재분류이므로 전기이월미처분이익잉여금에 영향을 미치는 사항은 없습니다.

3. 중요한 회계추정 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 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다.

4. 영업부문

연결회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 연결회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주식 공시는 생략하였습니다.

연결회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당반기 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객으로는 이지스일반사모부동산투자신탁25호, 이지스일반사모부동산투자신탁97호, 이지스일반사모부동산투자신탁248호가 있습니다.

5. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

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

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

1) 이자율위험

연결회사는 고정이자율과 변동이자율로 자금을 차입하고 있으며, 이로 인하여 이자율위험에 노출되어 있습니다. 연결회사는 이자율위험을 관리하기 위하여 고정금리부차입금과 변동금리부차입금의 적절한 균형을 유지하고 있습니다.

2) 외환위험

경영진은 연결회사 내의 회사들이 각각의 기능통화에 대한 외환위험을 관리하도록 하는 정책을 수립하고 있습니다. 일부 연결회사내의 회사들은 외환위험을 회피하기 위하여 통화선도 등의 파생상품을 활용하고 있습니다.

당반기말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 외화에 대한 원화의 환율 10% 변동시 연결회사의 세후 당기순이익에 미치는 영향은 없습니다.

3) 신용위험

연결회사는 거래상대방이 지급기일이 된 다음의 금액을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

- 상각후원가로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름

- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

4) 유동성 위험

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

(2) 자본위험관리

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

당반기말과 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
차입금 및 사채	95,902,534	151,865,322
차감: 현금및현금성자산 및 단기금융상품	(4,686,927)	(3,461,943)
순부채(A)	91,215,607	148,403,379
자본총계(B)	402,970,288	423,193,953
총자본(C=A+B)	494,185,895	571,597,332
자본조달비율(D=A/C)	18.46%	25.96%

6. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금(*)	3,186,927	1,961,943

(*) 당반기말 보통예금 중 493,073천원이 차입금 이자상환 관련하여 인출이 제한되어 있습니다.

7. 단기금융상품

당반기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
정기예금(*)	국민은행	1,500,000	1,500,000

(*) 상기 금융상품 중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

8. 기타유동채권

당반기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수금	311,169	3,913,347
미수수익	43,431	27,597
합 계	354,600	3,940,944

9. 기타유동자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	21,382	55,267

10. 당기법인세자산

당반기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수법인세환급액	5,949,909	1,006,605

11. 비연결종속기업투자

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

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

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가	기 말(*2)
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호(*1)	대한민국	48.10%	83,484 백만좌	235,184,320	-	(61,737,110)	(7,410,911)	166,036,299
이지스일반사모부동산투자신탁248호	대한민국	80.30%	21,200 백만좌	28,383,620	-	-	363,792	28,747,412
이지스일반사모부동산투자신탁25호(*1)	대한민국	99.73%	183,900 백만좌	243,983,808	-	-	717,210	244,701,018
코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호	대한민국	60.00%	9,900 백만좌	12,927,222	-	-	(128,007)	12,799,215
CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP	캐나다	98.94%	-	-	-	-	-	-
합 계				520,478,970	-	(61,737,110)	(6,457,916)	452,283,944

(*1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있었으나, 당반기 중 차입금 상환으로 담보제공이 해제되었습니다.

또한 회사는 2024년 05월 신규자산 매입대금(부동산 관련 증권 포함) 및 운영자금 목적으로 삼성증권(주)과 250억원의 한도대출약정을 체결하였으며, 차입기간은 2024년 06월 04일부터 2025년 06월 04일까지입니다. 동 차입을 위해 회사가 보유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하였습니다.

(*2) 각 비연결종속기업투자의 취득원가(투자원금)는 아래와 같습니다.

- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,543억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 835억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원
- 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호: 99억원
- CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP: 138억원

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가	기 말(*2)
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호(*1)	대한 민국	99.91%	113,200 백만좌	235,120,928	-	-	820,700	235,941,628
이지스일반사모부동산투자 신탁248호	대한 민국	80.30%	21,200 백만좌	28,380,228	-	-	364,852	28,745,080
이지스일반사모부동산투자 신탁25호(*1)	대한 민국	99.73%	183,900 백만좌	211,540,170	-	-	34,551,132	246,091,302
코람코전문투자형사모부동 산투자신탁제127호	대한 민국	60.00%	9,900 백만좌	14,592,756	-	-	-	14,592,756
CBRE Caledon Valhalla Inv estments I-A LP	캐나다	98.94%	-	4,353,677	-	-	(4,353,677)	-
합 계				493,987,759	-	-	31,383,007	525,370,766

(*1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

(*2) 각 비연결종속기업투자의 취득원가(투자원금)는 아래와 같습니다.

- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,839억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 1,132억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원
- 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호: 99억원
- CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP: 138억원

12. 무형자산

당반기말과 전기말 현재 회사의 무형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말			전기말		
	취득금액	상각누계액	장부금액	취득금액	상각누계액	장부금액
영업권	8,213	-	8,213	8,213	-	8,213

13. 기타채무

당반기말과 전기말 현재 기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	구분	당반기말	전기말
유동	미지급금	11,032,895	121,128
	미지급비용	568,436	1,388,173
합 계		11,601,331	1,509,301
비유동	보증금	1,128,933	1,128,933
합 계		1,128,933	1,128,933

14. 기타유동부채

당반기말과 전기말 현재 기타유동부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
예수금	-	238

15. 기타비유동금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타비유동금융부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
파생상품	1,842,204	1,403,512

16. 차입금 및 사채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
유동차입금		
단기차입금	-	56,000,000
사채	49,935,333	49,902,979
유동성 장기차입금	36,000,000	36,000,000
소계	85,935,333	141,902,979
비유동차입금		
사채	9,967,202	9,962,343
소계	9,967,202	9,962,343
합계	95,902,535	151,865,322

(2) 당반기말 및 전기말 현재 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	내역	만기	변동/고정 여부	연이자율	당반기말	전기말
(주)삼성증권	수익증권담보 대출	2024-12-11	고정	7.00%	-	36,000,000
한국투자증권(주)	수익증권담보 대출	2024-12-11	고정	7.00%	-	20,000,000
합계(*)					-	56,000,000

(*) 상기 차입금과 관련하여 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의주식과 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있었으나, 당반기 중 차입금 상환으로 담보제공이 해제 되었습니다.

(3) 당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	내역	만기일	변동/고정 여부	연이자율(%)	당반기말	전기말
(주)스탠다드차타드은행	부동산담보대출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	28,000,000	28,000,000
(주)하나은행	부동산담보대출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	8,000,000	8,000,000
합계(*)					36,000,000	36,000,000
차감 : 유동성 대체					(36,000,000)	(36,000,000)
차감 : 계					-	-

(*) 상기 차입금과 관련하여 당반기말 현재 연결회사의 매각예정자산이 담보로 제공되어 있으며, 담보설정액은 43,200백만원입니다.

(4) 당반기말 및 전기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율	당반기말	전기말
제1-1회 무보증사채	2023-11-27	2024-11-27	7.00%	50,000,000	50,000,000
제1-2회 무보증사채	2023-11-27	2025-11-27	7.20%	10,000,000	10,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
사채할인발행차금				(97,466)	(134,678)
소계				59,902,534	59,865,322
유동성				49,935,333	49,902,979
잔액				9,967,201	9,962,343

17. 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	51,443,469	1,000	51,443,469

<전기말>

(단위: 주, 천원)

주식의 종류	수권주식수	발행주식수	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,000,000,000	51,443,469	1,000	51,443,469

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	51,443,469	51,443,469	51,443,469	51,443,469
기 말	51,443,469	51,443,469	51,443,469	51,443,469

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

(단위: 주, 천원)

구분	당반기		전반기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	51,443,469	186,773,555	51,443,469	197,223,241
이익잉여금의 이입	-	-	-	(10,449,686)
기 말	51,443,469	186,773,555	51,443,469	186,773,555

(4) 당반기말 및 전기말 현재 자본조정의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
기타자본조정	(1,100,565)	(1,100,565)

(5) 이익준비금

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

18. 영업수익 및 영업비용

당반기 및 전반기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기		전반기	
	계속영업	중단영업	계속영업	중단영업
영업수익				
비연결종속기업평가이익	1,081,002	-	36,048,838	-
배당수익	1,125,742	-	3,118,850	-
임대료수익	-	697,833	-	687,520
관리비수익	-	52,626	-	52,626
기타영업수익	-	86,033	-	51,244
합 계	2,206,744	836,492	39,167,688	791,390
영업비용				
비연결종속기업평가손실	7,977,610	-	4,353,677	-
비연결종속기업처분손실	1,790,067	-	-	-
급 여	4,500	-	10,500	-
지급수수료	66,565	100,728	59,286	89,904
자산관리수수료	92,503	25,000	91,705	25,000
자산보관수수료	12,556	3,500	13,390	3,500
사무수탁수수료	26,541	5,500	30,959	5,500
세금과공과	-	18,235	-	18,233
지급임차료	-	982	-	825
건물관리비	-	86,033	-	51,244
기타비용(판관)	6,517	33,881	4,796	38,713
합 계	9,976,859	273,859	4,564,313	232,919

19. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기		전반기	
		계속영업	중단영업	계속영업	중단영업
금융수익	이자수익	16,231	123	102,245	175
	외화환산이익	2	-	-	-
합 계		16,233	123	102,245	175
금융비용	이자비용	1,694,308	499,133	1,743,610	497,451
	외화환산손실	-	-	1	-
합 계		1,694,308	499,133	1,743,611	497,451

20. 기타수익 및 기타비용

당반기 및 전반기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기		전반기	
		계속영업	중단영업	계속영업	중단영업
기타수익	잡이익	82	233	1,924	-
기타비용	잡손실	-	-	9	-

21. 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 이연법인세 자산, 부채를 인식하지 않았습니다.

22. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

내역	당반기	전반기
기본 주당손익		
지배기업소유주지분 순이익(손실)	(9,381,230,533)	31,392,471,134
가중평균유통보통주식수	51,443,469	51,443,469
기본주당순이익(손실)	(182)	610
계속영업		
지배기업소유주지분 순이익(손실)	(9,448,107,914)	31,328,011,462
가중평균유통보통주식수	51,443,469	51,443,469
기본주당순이익(손실)	(184)	609
중단영업		
지배기업소유주지분 순이익(손실)	66,877,381	64,459,672
가중평균유통보통주식수	51,443,469	51,443,469
기본주당순이익	1	1

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2024.03.01 ~ 2024.05.31	51,443,469	92	4,732,799,148
합 계			92	4,732,799,148
가중평균유통보통주식수				51,443,469

<전반기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2023.09.01 ~ 2023.11.30	51,443,469	91	4,681,355,679
합 계			91	4,681,355,679
가중평균유통보통주식수				51,443,469

(3) 희석주당손익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

23. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

[(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) × 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	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내

구 분	내 용	지급시기
	주3. 15거래일 기간 동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격	
매각기본수수료	매각금액의 1.0%	자산 처분일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10% - 기지급 운용성과수수료 누계액	처분일이 속한 사업연도의 정기주주총회일로부터 7일 이내

[(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 자산관리위탁보수]

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	매입금액(*)의 0.5%	대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	매입금액(*)의 연 0.4%	사업연도 정기주주총회일로부터 7일 이내(매 반기단위로 지급가능, 반기단위 지급시 반기종료일과 반기결산에 관한 임시주주총회일로부터 7영업일 중 나중에 도래하는 날)
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

(*) 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.

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

구 분	내 용	비고
운용기본수수료	1. 대상자산 준공전 운용보수: 금삼천만원 2. 대상자산 준공후 운용보수: 매반기별 금오천만원	결산기 단위로 지급
매입수수료	매입금액의 1.0%	-
매각기본수수료	매각가액의 1.0%	-
매각성과수수료	매각차익의 10%	보통주 IFR 15% 이상분의 경우 30%

한편, 연결회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법 제2조 제2항에 따른 부동산관련 증권이고, 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사 또는 집합투자업자가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초 자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 지급하지 않습니다.

따라서 현재 연결회사가 보유한 투자자산 중 '이지스일반사모부동산투자신탁97호'와 '이지스일반사모부동산투자신탁248호', '이지스일반사모부동산투자신탁25호'에 대한 수익증권과 관련하여 매입수수료 및 운용기본수수료는 지급하지 않습니다.

(2) 일반사무수탁계약

연결회사는 스카이펀드서비스(주)와 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 아래와 같이 보수를 지급하고 있습니다.

구분	이지스밸류플러스	이지스데이터센터	카이트20호
사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)	스카이펀드서비스(주)	신한아이타스(주)
사무수탁보수	연 70 백만원	연 30 백만원	연 22백만원
지급	매 결산기 정기주주총회 개최일로부터 7영업일	매 반기별로 균등분할하여 지급하되, 반기종료후 7영업일(단, 반기결산에 관한 임시주주총회일로부터 7영업일, 운기결산기는 정기주주총회일로부터 7영업일)	매 분기

(3) 자산보관계약

연결회사는 (주)우리은행 및 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 아래와 같이 보수를 지급하고 있습니다.

구분	이지스밸류플러스	이지스데이터센터	카이트20호
자산보관회사	(주)우리은행	엔에이치투자증권(주)	엔에이치투자증권(주)
자산보관보수	연 30 백만원	연 20 백만원	연 14 백만원
지급	매 결산기 정기주주총회 개최일로부터 7영업일	일할 계산하여 매 반기(온기) 결산마다 해당 반기(온기)결산에 관한 임시주주총회 혹은 정기주주총회일로부터 10영업일	매 결산기

(4) 담보제공자산 및 자금차입약정

연결회사는 2023년 12월 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)과 한국투자증권(주)으로부터 560억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당반기말 현재 차입금 잔액은 없습니다. 또한 전기까지 동 차입을 위해 종속회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 및 비연결종속기업투자 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권과 이지스일반사모부동산투자신탁25 수익증권을 담보로 제공하고 있었으나, 당반기중에 차입금 상환으로 담보제공이 해제되었습니다.

또한 연결회사는 2024년 5월 신규자산 매입대금(부동산 관련 증권 포함) 및 운영자금 목적으로 삼성증권(주)과 250억원의 한도대출약정을 체결하였으며, 차입기간은 2024년 6월 4일부터 2025년 6월 4일까지입니다. 동 차입을 위해 회사가 보유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하였습니다.

한편, 연결회사가 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	설정권리	관리자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
매각예정자산 (토지 및 건물)	담보신탁계약에 따른 우선수익권	(주)스탠다드차타드 은행	33,600,000	장기차입금	28,000,000
		(주)하나은행	9,600,000		8,000,000
	근저당권	삼성전자로지텍(주)	1,467,613	임대보증금	1,128,933
합 계			44,667,613		37,128,933

상기 사항 이외에 동 장기차입금과 관련하여 삼성화재보험(주) 패키지 보험이 질권 설정되어 있습니다.

(5) 이지스일반사모부동산투자신탁 97호 투자 관련 사항

연결회사는 이지스일반사모부동산투자신탁97호 투자와 관련하여, 우선주 최초 설정일(2024.04.23)로부터 3년이 경과한 이후 당사 또는 제3자에게 우선주의 전부 또는 일부를 매도할 것을 청구 행사 가능합니다.

(행사가 : 목표수익률+0.2%p 달성가격)

24. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당반기말 및 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	3,186,927	(*)
		기타유동채권	354,600	(*)
		단기금융상품	1,500,000	(*)
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	452,283,944	452,283,944
합 계			457,325,471	
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	11,601,331	(*)
		기타비유동채무	1,128,933	(*)
		차입금 및 사채	95,902,535	(*)
	파생상품부채	기타비유동금융부채	1,842,204	1,842,204
합 계			110,475,003	

(*) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 공정가치 공시대상에서 제외하였습니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,961,943	(*)
		기타유동채권	3,940,944	(*)
		단기금융상품	1,500,000	(*)
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	520,478,970	520,478,970
합 계			527,881,857	
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	1,509,301	(*)
		기타비유동채무	1,128,933	(*)
		차입금 및 사채	151,865,322	(*)
	파생상품부채	기타비유동금융부채	1,403,512	1,403,512
합 계			155,907,068	

(*) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 공정가치 공시대상에서 제외하였습니다.

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

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

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

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

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

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

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	452,283,944	-	-	452,283,944
<부 채>				
파생상품				
통화선도	1,842,204	-	1,842,204	-

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	520,478,970	-	-	520,478,970
파생상품				
통화선도	1,403,512	-	1,403,512	-

당반기말 및 전기말 현재 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 2, 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	452,283,944	순자산가치법	거래사례, 할 인율, 임대료 상승률 등
<부 채>				
파생상품				
파생상품부채	통화선도	1,842,204	현재가치법	할인율

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	520,478,970	순자산가치법	거래사례, 할 인율, 임대료 상승률 등
<부 채>				
파생상품				
파생상품부채	통화선도	1,403,512	현재가치법	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	평가손익	(6,457,916)	31,383,007
	처분손익	(1,790,067)	-
	배당수익	1,125,742	3,118,850
합 계		(7,122,241)	34,501,857
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금	이자수익	16,354	102,420
상각후원가로 측정하는 금융부채			
차입금	이자비용	2,193,441	2,241,061
파생상품			
파생상품부채	평가손익	(438,692)	312,154

25. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	이지스자산운용(주)
비연결종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁97호
비연결종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁248호
비연결종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁25호
비연결종속기업	코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호
비연결종속기업	CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP

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

(단위: 천원)

회사명	내역	당반기	전반기
이지스일반사모부동산투자신탁25호	배당금수익	-	2,792,408
이지스자산운용(주)	자산관리보수	22,644	22,479
코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호	배당금수익	338,432	326,441
이지스일반사모부동산투자신탁97호	배당금수익	787,310	-
	원본상환	59,947,043	-

(3) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당반기말	전기말
이지스자산운용(주)	미지급비용	60,041	37,397
이지스일반사모부동산투자신탁97호	미수금	-	487,486
이지스일반사모부동산투자신탁25호	미수금	-	3,128,490

(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)

구분	당반기	전반기
단기급여	4,500	900

26. 영업으로부터 창출된 현금

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익(손실)	(9,384,251)	31,389,207
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	8,686,675	(31,695,161)
배당수익	(1,125,742)	(3,118,850)
이자수익	(16,354)	(102,420)
이자비용	2,193,441	2,241,061
법인세비용	-	1,635,912
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	33,885	38,717
선급금	-	(17,838)
미수금	(19,491)	(9,066)
미지급금	72,353	65,053
미지급비용	20,774	(211,601)
부가세대급금	-	16,654
부가세예수금	-	(79,407)
예수금	(238)	-
영업으로부터 창출된 현금	461,052	152,261

(2) 연결회사의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 보고기간 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
배당금의 미지급	10,839,414	10,338,586
이익잉여금의 이입	-	10,449,656

27. 매각예정자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 매각예정분류자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
매각예정분류자산		
토지	11,237,316	11,237,316
건물	40,182,837	40,182,837
건물_감가상각누계액	(1,270,837)	(1,270,837)
합 계	50,149,316	50,149,316

28. 중단영업

연결회사는 전기 중 종속회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사가 보유한 토지 및 건물에 대하여 매각예정자산으로 분류하였습니다. 이러한 결과는 포괄손익 계산서에서 계속영업과 중단영업이 구분되어 있으며, 비교 표시되는 기간의 손익계산서는 재작성되었습니다.

(1) 중단영업으로 분류된 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당반기	전반기
I.영업수익	836,492	791,390
II.영업비용	273,859	232,919
III.영업이익	562,633	558,471
1.금융수익	123	175
2.금융비용	499,133	497,451
3.기타수익	233	-
4.기타비용	-	-
IV.세전중단영업순이익(손실)	63,856	61,195
V.법인세비용	-	-
VI.세후중단영업순이익(손실)	63,856	61,195

(2) 중단영업으로부터의 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

구 분	당기	전기
영업활동현금흐름	155,232	80,087
투자활동현금흐름	-	-
재무활동현금흐름	-	-
총현금흐름	155,232	80,087

29. 보고기간후 사건

연결회사는 신규자산 매입대금(부동산 관련 증권 포함) 및 운영자금 목적으로 2024년 05월 02일자 이사회 결의를 통해 삼성증권(주)과 250억원의 한도대출약정을 체결하였으며, 2024년 06월 04일에 80억을 인출하였습니다. 또한 차입기간은 2024년 06월 04일부터 2025년 06월 04일까지이며, 동 차입을 위해 연결회사가 보유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하였습니다.