

투 자 보 고 서

2024.03.01 부터 2024.05.31 까지

(제 10 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.07.15

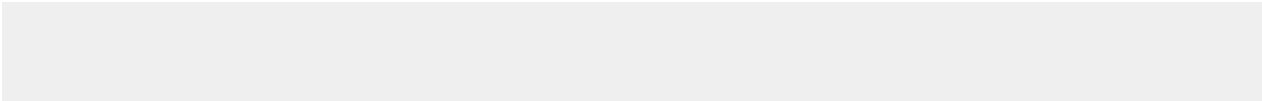
회 사 명 :	(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	도병운 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (여의도동)			
	(전화번호)	02-6959-3100		
	(홈페이지)	www.igisvaluereit.com		
작성책임자 :	(회사)	이지스자산운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6959-3100	성명	김현웅 (인)
공시책임자 :	(회사)	이지스자산운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6959-3100	성명	김현웅 (인)

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 (여의도 동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.05.31 (단위: 원)
자산총계	477,517,314,469
부채총계	70,967,763,182
자본총계	406,549,551,287
자본금	51,443,469,000
5) 자산관리회사	이지스자산운용(주)
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
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



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
- 2023.03.25 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 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)
- 2021.11.11 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 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)
- 2021.11.30 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)
- 2021.12.17 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 158억 추가 출자
(지분율 100%)
- 2021.12.29 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 부동산관련 유가증권 매입
- 2022.01.27 (주) 이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 30억원 추가 출자
(지분율 100%)
- 2022.05.02 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 2022.06.11 3차 유상증자(제3자배정)
(보통주식 5,872,483주, 증자 후 자본금 36,745,335,000원)
- 2022.06.17 이지스 248호(이수화학 반포사옥) 수익증권 212억 취득 완료
- 2022.11.23 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
- 2022.11.29 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 청산 및 분배 완료
(총 수령 청산 분배금: 11,378,443,793원)
- 2022.12.09 이지스25호(트윈트리타워) 수익증권 1,839억원 취득 완료
- 2023.02.28 일반사무위탁계약 해지합의(㈜국민은행)
- 2023.02.28 일반사무위탁계약 체결 (스카이펀드서비스(주))
- 2023.08.02 4차 유상증자(주주배정)
- 2024.04.24 이지스97호 재구조화에 따른 투자 원본 일부 상환(29,715,590,301원, 이익 분배금 30,231,452,948원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	도병운	74.12.11	법무법인 세한	결격요건 해당없음
이사	정신아	78.08.15	법무법인 세한	결격요건 해당없음
이사	이성종	69.02.06	롯데그룹	결격요건 해당없음
감사	이종섭	77.08.21	대영회계법인	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

'24년 5월 31일 제9기 정기주주총회의 의결을 통해 신규 이사 이성종 취임

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.05.31 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	5,820	1,000	
기명식	보통주	5,872,483	5,960	1,000	
기명식	보통주	14,698,134	4,270	1,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 51,443,469주
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%
2022.06. 11	유상증자	보통주	5,872,483	5,960	1,000	5,872,483,000	36,745,335,000	19.02%
2023.08. 02	유상증자	보통주	14,698,134	4,270	1,000	14,698,134,000	51,443,469,000	40.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.05.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이지스 자산운 용(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	7,325,239	177,517		7,502,756	장내매수
							(14.24%)	(2.42%)		(14.58%)	
조갑주	특별 관계 자	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	100,000			100,000	
							(0.19%)			(0.19%)	
스카이 밸류(주)	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	100,000			100,000	
							(0.19%)			(0.19%)	

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.05.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)코람코주 택도시기 원탁관리 동산투자회 사	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	7,046,979	13.70%	
2	(주)코람코자 산운용	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	6,385,437	12.41%	

*상기 주주현황은 증권대행부로부터 전달받은 2024.05.31 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생 할수 있습니다.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.05.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	0.04%	7,702,756	14.97%	최대주주 외 2인
주요주주	2	0.03%	13,432,416	26.11%	10%이상 2인
소액주주 -개인	6,401	89.11%	16,370,622	31.82%	신탁계정포함
소액주주 -법인	777	10.82%	13,937,675	27.09%	
합계	7,183	100.00%	51,443,469	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	24년 5월	24년 4월	24년 3월	비고
최고가(일자)	5,200(5월 27일)	4,980(4월 25일)	4,725(3월 12일)	
최저가(일자)	4,905(5월 7일)	4,550(4월 1일 4월 2일)	4,470(3월 28일)	
월간 거래량	1,888,877	4,082,582	2,008,314	
일평균 거래량	94,444	194,409	100,416	

※ 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 9기	제 8기	제 7기	제 6기
당기순이익		31,549,835,902	30,830,593,233	40,886,501,984	42,663,928,657
상법상 이익배당한도		-960,586,098	10,338,586,154	7,823,260,984	5,585,290,920
자산의 평가손실		11,800,000,000	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984	5,585,290,920
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984	5,585,290,920
배당금	보통주	10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984	5,585,290,920
	종류주				

주당 배당금	보통주	211	201	213	152
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		4.45%	4.75%	4.17%	3.24%
연환산배당율		8.93%	9.42%	8.40%	6.42%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

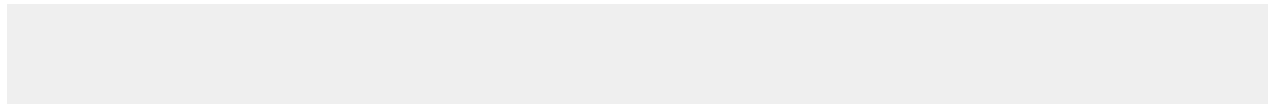
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

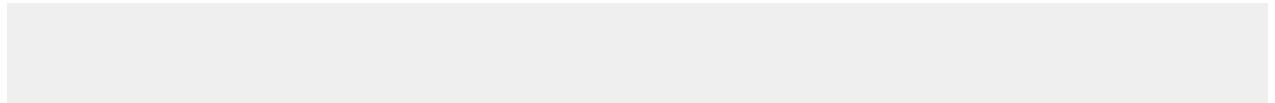
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	536,852	98.80	468,785	98.17	98.17
현금	1,891	0.35	2,801	0.59	0.59
기타 자산	4,626	0.85	5,932	1.24	1.24
총계	543,369	100.00	477,517	100.00	100.00

※ 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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



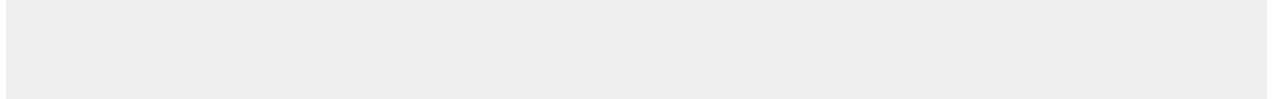
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

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

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

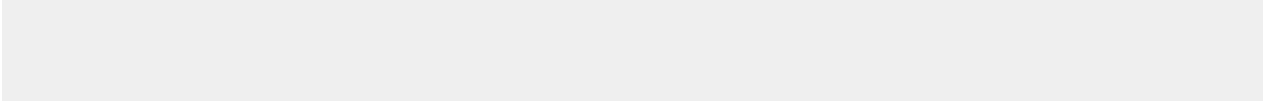
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

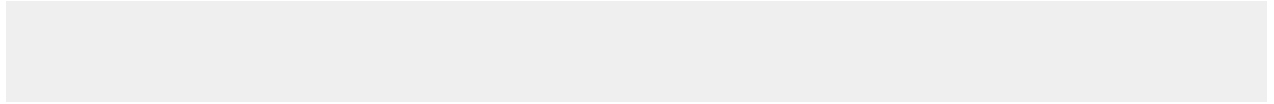
(단위 : 백만원)

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 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

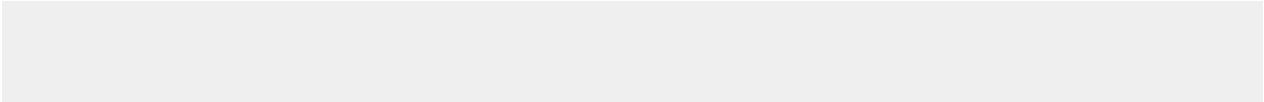
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	수익증권(이지스 일반모부동산투자 신탁97호)	113,200	166,036	35.42%
	(주)이지스데이터센 터	26,100	14,300	3.05%
	카이트제이십호	15,000	15,000	3.20%
	수익증권(이지스 일반모부동산투자 신탁248호)	21,200	28,747	6.13%
	이지스일반사모부 동산투자신탁25호	183,900	244,701	52.20%

- * 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%)
- 2021.12.17 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 지분 매입
(취득후 비율 100%)
- 2022.01.27 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 지분 매입 (취득후 비율 100%)
- 2022.06.17 (주)이지스일반사모부동산투자신탁248호 212억원 매입
- 2022.11.29 (주)이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사 청산 및 분배 완료
- 2022.12.09 (주)이지스일반사모부동산투자신탁25호 1,839억 매입
- 2024.04.24 (주)이지스일반사모부동산투자신탁97호 297억좌 원본상환

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	391	1,301	
보통예금	국민은행	변동	0	0	
정기예금	국민은행	3.90	0	1,500	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	43	43	
	선급법인세	5,889	5,889	

*선급비용(21,488원)은 100만원 미만으로 기재하지 않음

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 증권 거래내역

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

1. 원본 상환
- 증권: 수익증권(이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 C2)

- 최초취득 좌수: 113,200,000,000좌

- 원본상환 좌수: 29,715,590,301좌 / 원본 상환 후 좌수: 83,484,409,699좌

- 이익분배금: 30,231,452,948원

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	변동	391	1,301
보통예금	국민은행	변동	0	0
정기예금	국민은행	3.90	0	1,500

--

4. 기타 자산 변경내역

전분기->당분기 (단위: 원)

미수금: 3,615,976,246->0

미수수익: 27,455,935->43,097,707

선급비용: 26,346->21,488

미수법인세환급액: 982,491,370->5,888,679,810

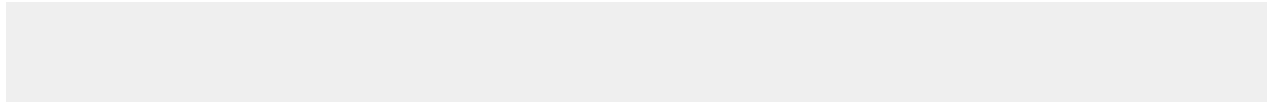
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	1,509,277,022	65.26%	
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	787,309,911	34.04%	
현금	현금관련수익	16,038,624	0.69%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		82,351	0.00%	잡이익
총 수 익		2,312,707,908	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

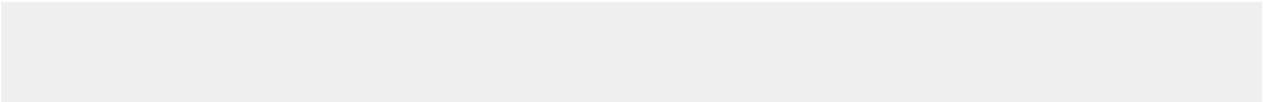


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

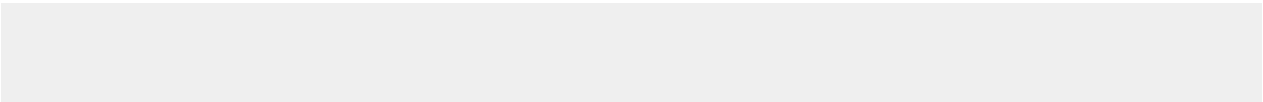
1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	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 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

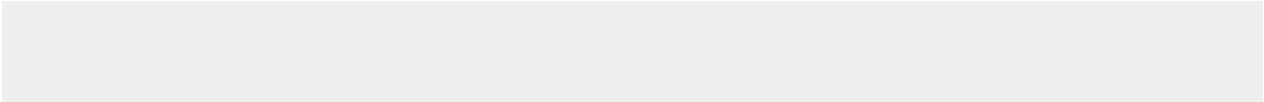
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	수익증권(이지스전문 투자형사모부동산투자 신탁97호 C2)	-1,790,067,161	-7,410,911,049	787,309,911	114.74%	주석 참고
2	수익증권(이지스전문 투자형사모부동산투자 신탁248호 1종)		363,792,000		-4.96%	
3	수익증권(이지스일반 사모부동산투자신탁 25호 2종)		717,210,000		-9.78%	

* 상기 매매손익은 이지스97호 펀드 재구조화시 펀드단 비용 회계 처리 방식 변경에 따라 회계적으로 계상한 것으로, 실제 금번 재구조화에 따라 실현된 평가이익은 30,231,452,948원임

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

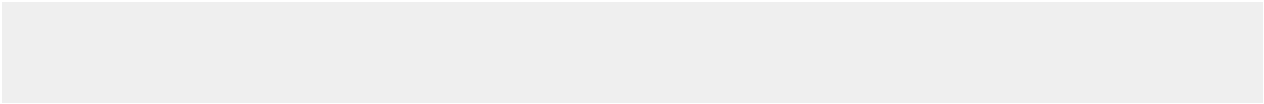
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동	105,747	1,743,148	
보통예금	국민은행	변동	39,552	4,818	
정기예금	국민은행	3.90	14,558,656	14,290,658	



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			
부동산관련 증권	평가손실	7,839,186,071	68.57%	
	처분손실	1,790,067,161	15.66%	
	기타비용	90,867,518	0.79%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,711,808,000	14.97%	이자비용, 사무 수탁수수료
총비용		11,431,928,750	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

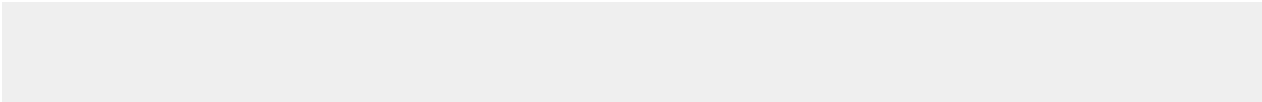
* 상기 평가손실 및 처분손실에는 이지스97호 펀드 재구조화시 펀드단 비용 회계 처리 방식 변경에 따라 회계적으로 계상된 평가금액 감소분이 포함된 것으로, 실제 금번 재구조화에 따라 실현된 평가이익은 30,231,452,948원임

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

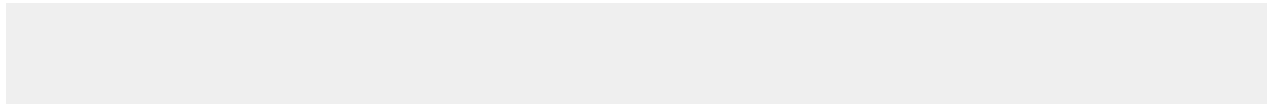
(단위 : 원)

구분	합계	부동산관련유가증 권	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	22,643,835	22,643,835			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,528,765	7,528,765			
일반사무 위탁수수료	17,499,999				17,499,999
기타지급수수료	53,277,978	53,277,978			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	9,635,770,172	9,635,770,172			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 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%	22,643,835
	성과보수(운용)		결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 5% X (추가수익 - 결손금)	
	기본보수(매각)		처분일로부터 7일 이내 자산 처분가액의 1.0%	
	성과보수(매각)		처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 매각차익의 10%	
사무수탁회사	위탁보수	(주)스카이펀드서비스	결산일로부터 7일 이내 지급 연 7,000만원(정액)	17,499,999
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	결산일로부터 7일 이내 지급 연 3,000만원(정액)	7,528,765
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				47,672,599



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

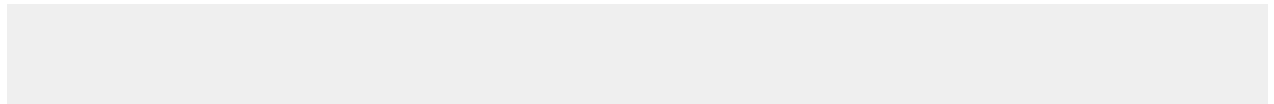
구분	제 10기 1분기	제 9기 2분기	제 9기 1분기	제 8 기 2분기
당해회사수익률	-14.46	27.60	62.46	30.33

※ 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

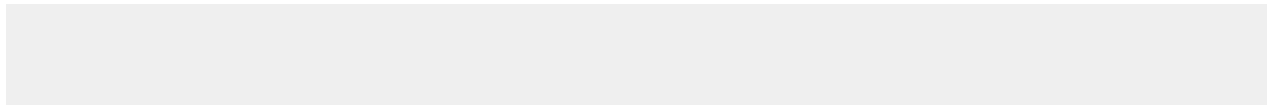
I. 부동산개발사업의 현황

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

--

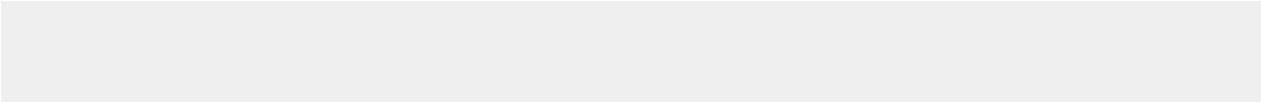
제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 10 기 1 분기 기준일 2024.05.31 현재
전기 제 9 기 기말 기준일 2024.02.29 현재

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 10 (당)기 1 분기		제 9 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		8,732,585,928		6,517,081,261
1) 현금및현금성자산	1,300,786,923		391,131,364	
2) 단기금융상품	1,500,000,000		1,500,000,000	
5) 미수수익	43,097,707		27,455,935	
7) 기타미수금			3,615,976,246	
9) 선급비용	21,488		26,346	
11) 선급법인세	5,888,679,810		982,491,370	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		468,784,728,541		536,851,748,000
4) 유가증권	468,784,728,541		536,851,748,000	
종속기업투자	29,300,000,000		29,300,000,000	
기타	439,484,728,541		507,551,748,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		477,517,314,469		543,368,829,261
1. 유동부채		61,000,561,536		106,898,300,670
7) 미지급비용	225,815,043		995,321,329	
11) 미지급배당금	10,839,413,902			
12) 단기차입금			56,000,000,000	
14) 유동사채	49,935,332,591		49,902,979,341	
2. 비유동부채		9,967,201,646		9,962,342,560
4) 비유동사채	9,967,201,646		9,962,342,560	
부 채 총 계		70,967,763,182		116,860,643,230
1. 자본금		51,443,469,000		51,443,469,000
1) 보통주자본금	51,443,469,000		51,443,469,000	
2. 자본잉여금		186,773,555,129		186,773,555,129
1) 주식발행초과금	186,773,555,129		186,773,555,129	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		168,332,527,158		188,291,161,902
자 본 총 계		406,549,551,287		426,508,186,031
부 채 및 자 본 총 계		477,517,314,469		543,368,829,261

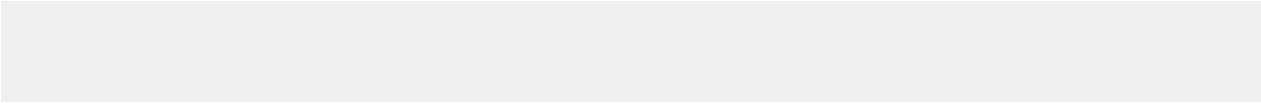


II. 손익계산서

당기 제 10기1 분기 시작일 2024.03.01 종료일 2024.05.31
전기 제 9기1 분기 시작일 2023.09.01 종료일 2023.11.30

회사명: (주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	2,296,586,933	2,296,586,933	38,529,091,810	38,529,091,810
5) 배당금수익	787,309,911	787,309,911	2,792,407,810	2,792,407,810
7) 기타영업수익	1,509,277,022	1,509,277,022	35,736,684,000	35,736,684,000
II. 영업비용	9,737,620,749	9,737,620,749	3,915,407,212	3,915,407,212
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	22,643,835	22,643,835	22,479,452	22,479,452
8) 자산보관수수료	7,528,765	7,528,765	7,417,697	7,417,697
9) 일반사무위탁수수료	17,499,999	17,499,999	20,999,998	20,999,998
10) 기타지급수수료	53,277,978	53,277,978	58,815,235	58,815,235
29) 기타영업비용	9,635,770,172	9,635,770,172	3,804,794,830	3,804,794,830
III. 영업이익	-7,441,033,816	-7,441,033,816	34,613,684,598	34,613,684,598
IV. 영업외수익	16,120,975	16,120,975	102,039,575	102,039,575
1) 이자수익	16,038,624	16,038,624	102,039,572	102,039,572
10) 기타영업외수익	82,351	82,351	3	3
V. 영업외비용	1,694,308,001	1,694,308,001	1,743,609,721	1,743,609,721
1) 이자비용	1,694,308,001	1,694,308,001	1,743,609,721	1,743,609,721
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-9,119,220,842	-9,119,220,842	32,972,114,452	32,972,114,452
VII. 법인세비용(수익)			1,635,912,578	1,635,912,578
VIII. 당기순이익(손실)	-9,119,220,842	-9,119,220,842	31,336,201,874	31,336,201,874
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-9,119,220,842	-9,119,220,842	31,336,201,874	31,336,201,874
X I. 주당이익	-177	-177	609	609



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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

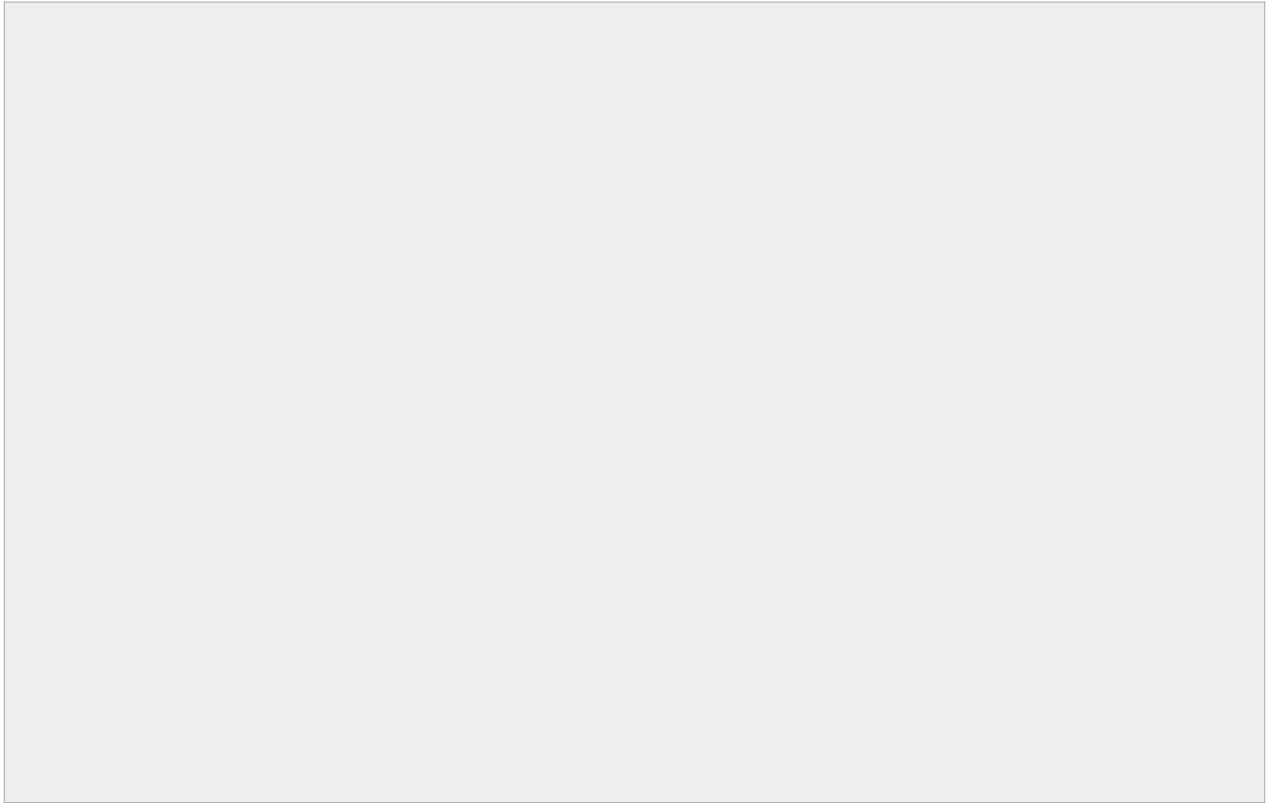
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 10 (당) 반기 2024년 05월 31일 현재

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

2. 중요한 회계정책

(1) 재무제표 작성기준

회사의 2024년 05월 31일로 종료하는 3개월 보고기간에 대한 반기재무제표는 기업 회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 이 반기재무제표는 보고기간말인 2024년 05월 31일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

(2) 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

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

1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정 사항이 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 공급자

금융약정에 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.

(3) 회사가 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. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

3. 중요한 회계추정 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 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 중간재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 법인세비용을 결정하는데 사용된 추정의 방법을 제외하고는 전기 연차재무제표의 작성시 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 영업부문

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

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

5. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

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

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

1) 시장위험

회사는 외화환율변동에 노출되었거나, 이자율 변동위험에 노출된 자산, 부채가 없습니다.

2) 신용위험

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

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

- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권(금융상품에 대한 미수이자)입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

3) 유동성 위험

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

(2) 자본위험관리

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

당반기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
차입금 및 사채	59,902,534	115,865,322
차감: 현금및현금성자산 및 단기금융상품	(2,800,787)	(1,891,131)
순부채(A)	57,101,747	113,974,191
자본총계(B)	406,549,551	426,508,186
총자본(C=A+B)	463,651,298	540,482,377
자본조달비율(D=A/C)	12.32%	21.09%

6. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금(*)	1,300,787	391,131

(*) 상기 금융상품 중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

7. 단기금융상품

당반기말 및 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

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수금	-	3,615,976
미수수익	43,098	27,456
합계	43,098	3,643,432

9. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	21	26

10. 당기법인세자산

당반기말 및 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수법인세환급액	5,888,680	982,491

11. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	당반기말		전기말	
			취득원가	장부금액	취득원가	장부금액
(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	26,100,000	14,300,000	26,100,000	14,300,000
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사(*)	대한민국	96.77%	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
합 계			41,100,000	29,300,000	41,100,000	29,300,000

(*) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 (주)카이트제이십호위탁관리부동산 투자회사의 주식을 담보로 제공하고 있었으나, 당반기 중 차입금 상환으로 담보제공 이 해제되었습니다.

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

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	주식수	기 초	손상차손	기 말
(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,880,000주	14,300,000	-	14,300,000
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사	대한민국	96.77%	3,000,000주	15,000,000	-	15,000,000
합 계				29,300,000	-	29,300,000

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	주식수	기 초	손상차손	기 말
(주)이지스데이터센터위탁 관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	6,880,000주	18,100,000	(3,800,000)	14,300,000
(주)카이트제이십호위탁관 리부동산투자회사	대한민국	96.77%	3,000,000주	15,000,000	-	15,000,000
합 계				33,100,000	(3,800,000)	29,300,000

12. 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(*2)
(수익증권)								
이지스일반사모부동산투자신탁97호(*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
합 계				507,551,748	-	(61,737,110)	(6,329,909)	439,484,729

(*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: 1,839억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 835억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말(*2)
(수익증권)								
이지스일반사모부동산투자신탁97호(*1)	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	235,120,928	-	-	820,700	235,941,628
이지스일반사모부동산투자신탁248호	대한민국	80.30%	21,200 백만좌	28,380,228	-	-	364,852	28,745,080
이지스일반사모부동산투자신탁25호(*1)	대한민국	99.73%	183,900 백만좌	211,540,170	-	-	34,551,132	246,091,302
				475,041,326	-	-	35,736,684	510,778,010

(*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

13. 기타유동채무

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	10,839,414	-
미지급비용	225,815	995,321
합 계	11,065,229	995,321

14. 차입금 및 사채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 총 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
유동		
단기차입금	-	56,000,000
사채	49,935,333	49,902,979
소 계	49,935,333	105,902,979
비유동		
사채	9,967,202	9,962,343
합 계	59,902,535	115,865,322

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

(단위: 천원)

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

(*) 상기 차입금과 관련하여 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식과 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있었으나, 당반기 중 차입금 상환으로 담보제공이 해제되었습니다.

(3) 당반기말 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

15. 자본

(1) 당반기말 및 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) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법 제28조 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		
비연결종속기업투자평가이익	1,081,002	35,736,684
배당수익	787,310	2,792,408
합 계	1,868,312	38,529,092
영업비용		
비연결종속기업투자평가손실	7,410,911	-
비연결종속기업투자처분손실	1,790,067	-
종속기업투자손상차손	-	3,800,000
급여	900	900
지급수수료	53,278	58,815
자산관리수수료	22,644	22,479
자산보관수수료	7,529	7,418
사무수탁수수료	17,500	21,000
기타비용(판관)	6,517	4,795
합 계	9,309,346	3,915,407

17. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
금융수익	이자수익	16,039	102,040
금융비용	이자비용	1,694,308	1,743,610

18. 기타수익

당반기 및 전반기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
기타수익	잡이익	82	-

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, 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 없습니다. 또한 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산, 부채를 계상하지 아니하였습니다.

20. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
보통주반기순이익(손실)	(9,119,220,842)	31,336,201,874
가중평균유통보통주식수	51,443,469	51,443,469
보통주기본주당이익(손실)	(177)	609

(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

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

21. 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

한편, 회사가 매입한 자산이 부동산투자회사법 제2조 제2항에 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 지급하지 않습니다.

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

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 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 결산기 정기주주총회 개최일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 투자 대상자산을 최초로 취득한 시점부터 30 백만원(부가세 별도)를 일할 계산하여 자산보관수수료로 매 결산기 정기주주총회 개최일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

(4) 자금차입약정

회사는 2023년 12월 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)과 한국투자증권(주)으로부터 560억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당반기말 현재 차입금 잔액은 없습니다. 또한 동 차입을 위해 종속회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 및 비연결종속기업투자 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권과 이지스일반

사모부동산투자신탁25호 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.

(5) 이지스일반사모부동산투자신탁 97호 투자 관련 사항

회사는 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)

22. 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	1,300,787	(*)
		기타유동채권	43,098	(*)
		단기금융상품	1,500,000	(*)
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	439,484,729	439,484,729
합 계			442,328,614	
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	11,065,229	(*)
		사채	59,902,534	(*)
	합계		70,967,763	

(*) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 공정가치 공시대상에서 제외하였습니다.

(전기말) (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	391,131	(*)
		기타유동채권	3,643,432	(*)
		단기금융상품	1,500,000	(*)
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	507,551,748	507,551,748
합 계			513,086,311	
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	995,321	(*)
		단기차입금	56,000,000	(*)
		사채	59,865,322	(*)
합계			116,860,643	

(*) 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, 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	439,484,729	-	-	439,484,729

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	507,551,748	-	-	507,551,748

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	439,484,729	순자산가치법	거래사례, 할인율, 임대료상승률 등

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	507,551,748	순자산가치법	거래사례, 할인율, 임대료상승률 등

(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	1,081,002	35,736,684
	평가손실	(7,410,911)	-
	처분손실	(1,790,067)	-
	배당수익	787,310	2,792,408
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금 및 단기금융상품	이자수익	16,039	102,040
상각후원가로 측정하는 금융부채			
차입금 및 사채	이자비용	1,694,308	1,743,610

23. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자명
최대주주	이지스자산운용(주)
종속기업	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사
종속기업	(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사
비연결종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁97호
비연결종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁248호
비연결종속기업	이지스일반사모부동산투자신탁25호

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

(단위: 천원)

회사명	내 역	당반기	전반기
이지스일반사모부동산투자신탁25호	배당금수익	-	2,792,408
이지스일반사모부동산투자신탁97호	배당금수익	787,310	-
	원본상환	59,947,043	-
이지스자산운용(주)	자산관리보수	22,644	22,479

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

(단위: 천원)

회사명	내 역	당기말	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)

구 분	당반기	전반기
단기급여	900	900

24. 영업으로부터 창출된 현금

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익(손실)	(9,119,221)	31,336,202
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	8,119,976	(35,736,684)
종속기업투자손상차손	-	3,800,000
배당금수익	(787,310)	(2,792,408)
이자비용	1,694,308	1,743,610
이자수익	(16,039)	(102,040)
법인세비용	-	1,635,912
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	5	5
미지급비용	75,591	118,491
영업으로부터 창출된 현금	(32,690)	3,088

(2) 회사의 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

25. 보고기간후 사건

회사는 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. 차입기간은 2024년 06월 04일부터 2025년 06월 04일까지이며, 동 차입을 위해 회사가 보유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하였습니다.