

제 10 기 영업보고
(2024.03.01 ~ 2024.08.31)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명: 주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일: 2019 년 07 월 16 일
- 3) 소재지: 서울시 영등포구 여의공원로 115, 14 층
- 4) 사업목적: 회사는 부동산투자회사법에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 할 수 없다.
 - ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분부동산의 개발사업
 - ② 부동산의 임대차
 - ③ 증권의 매매
 - ④ 금융기관에의 예치
 - ⑤ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 - ⑥ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
- 5) 자산 및 자본금 규모(2024.08.31 기준): 총자산 5,204.8억원(연결), 자본금 514.4억원
- 6) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
 - ① 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생주주총회의 해산결의
 - ② 합병
 - ③ 파산
 - ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑤ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
 - ⑥ 부투법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
 - ⑦ 설립 후 1년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

시기	내용
2019.07.16	회사 발기설립(자기자본 15억원)
	자산관리계약체결 (이지스자산운용(주))
	자산보관계약체결 ((주)우리은행)
	일반사무위탁계약체결 ((주)국민은행)
2019.07.18	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청
2019.09.11	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
2019.09.18	대표주관계약체결 (삼성증권(주))
2019.09.25	명의개서대리계약체결(한국예탁결제원)
2019.09.30	총액인수계약체결(삼성증권(주), 한화투자증권(주), 신영증권(주))
2020.04.28	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가
2020.06.20	1차 유상증자 (일반공모) (보통주식 23,700,000 주, 증자 후 자본금 24,000,000,000원)
2020.06.22	부동산 관련 증권 취득 (“6. 소유 자산 현황” 참조)
2020.07.16	유가증권시장(KOSPI) 상장
2021.01.18	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가 신청
2021.03.25	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가 득
2021.04.23	타법인 주식 취득 결정 (이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사)
2021.08.09	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가 신청
2021.9.16	타법인 주식 취득 결정 (이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사)
2021.11.11	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업변경인가 득
2021.11.18	타법인 주식 취득 결정 (이지스로지스테이터센터위탁관리부동산투자회사)
2021.11.24	타법인 주식 취득 결정 (이지스로지스테이터센터위탁관리부동산투자회사)
2021.11.29	2차 유상증자 (제3자배정) (보통주식 6,872,852 주, 증자 후 자본금 30,872,852,000 원)
2021.11.30	카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 보통주 약 94 % 및 ‘제1 종류주 지분 100% 매입
2021.12.15	타법인 주식 취득 결정 (이지스로지스테이터센터위탁관리부동산투자회사)
2022.01.27	타법인 주식 취득 결정 (이지스로지스틱스위탁관리부동산투자회사)
2022.06.10	3차 유상증자 (제3자배정) (보통주식 5,872,483주, 증자 후 자본금 36,745,335,000원)
2022.06.15	부동산 관련 증권 취득 (6. “소유 자산 현황” 참조)
2022.12.09	부동산 관련 증권 취득 (6. “소유 자산 현황” 참조)
2023.02.28	일반사무위탁계약 해지 ((주)국민은행)
2023.02.28	일반사무위탁계약 체결 (스카이펀드서비스(주))
2023.08.01.	4차 유상증자 (주주배정) (보통주식 14,698,134주, 증자 후 자본금 51,443,469,000원)

2) 상호의 변경 : 해당사항 없음

3) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

4) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생(“2. 회사의 연혁” 참조)

- 2020.07.16 유가증권 시장 상장

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위:주, 원)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금(원)	신주의 배정방 법
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액		
2019.07.16	설립	보통주	300,000	1,000	5,000	300,000,000	발기주 주
2020.06.20	유상 증자	보통주	23,700,000	1,000	5,000	24,000,000,000	공모
2021.11.29	유상 증자	보통주	6,872,852	1,000	5,820	30,872,852,000	제 3 자 배정
2022.06.10	유상 증자	보통주	5,872,483	1,000	5,960	36,745,335,000	제 3 자 배정
2023.08.01.	유상 증자	보통주	14,698,134	1,000	4,495	51,443,469,000	주주배 정
합계 및 가중평균가액			51,443,469	1,000	5,074.85		

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2024 년 08 월 31 일 현재 】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
1,000,000,000	51,443,469	948,556,531

2) 발행한 주식의 내용

【 2024 년 08 월 31 일 현재 】

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위:주, 원)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주식	51,443,469	51,443,469,000	
합 계		51,443,469	51,443,469,000	

5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익(손실)	(2,295,786,168)	31,549,835,902	30,830,593,233	40,886,501,984	42,663,928,657
주당순이익(원)	(45)	613	788	1,13	1,273
이익배당한도	31,480,037,590	10,839,413,902	7,888,897,154	7,823,260,984	5,548,545,585
이익잉여금이입	-	-	2,449,689,000	-	2,018,544,928
배당금총액	31,480,037,590	10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984	5,548,545,585
배당성향	100%	100%	100%	100%	100%
배당수익률	12.06%	4.15%	3.96%	4.01%	2.84%
연환산배당수익률	24.12%	8.30	7.92%	8.02%	5.69%

※ 주당순이익 : 각 회계기간의 당기순이익 / 각 회계기간의 가중평균유통보통주식수

※ 이익배당한도(상법상배당가능이익) = 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제 19 조의 미실현이익

※ 배당성향 = 배당금총액 / 이익배당한도

※ 배당수익률 = 배당금총액 / 기말 보통주식수 / 가중평균 발행가액 (5,075 원)

※ 연환산배당수익률 = 배당수익률에 2를 곱한 단순 환산 값

6. 소유 자산 현황

(단위 : 천원)

구분	기초	기말	기중 취득(처분)가액	누적 취득가액
수익증권	이지스일반사모 부동산투자신탁 97 호	이지스일반사모 부동산투자신탁 97 호	(29,715,590)	83,484,410
수익증권	이지스일반사모 부동산투자신탁 248 호	이지스일반사모 부동산투자신탁 248 호	-	21,200,000
지분증권	(주) 이지스데이터센터 위탁관리부동산투자회사	(주) 이지스데이터센터 위탁관리부동산투자회사	-	26,100,000
지분증권	(주) 카이트제이십호 위탁관리부동산투자회사	(주) 카이트제이십호 위탁관리부동산투자회사	-	15,000,000
수익증권	이지스일반사모부동산투자 신탁 25 호	이지스일반사모부동산투 자신탁 25 호	-	83,484,410
합 계			-	229,268,820

7. 최근 3사업연도의 영업실적 및 재산상태

7.1. 영업실적

1) 영업실적(별도)

(단위 : 원)

과 목	제10기	제9기	제8기
영업수익	9,989,953,637	41,006,542,221	50,466,571,620
영업비용	9,356,856,689	4,156,744,430	6,727,100,792
영업손익	633,096,948	36,849,797,791	43,739,470,828
영업외수익	16,997,791	119,295,562	118,626,173
영업외비용	2,945,880,907	3,783,344,873	5,027,506,847
법인세차감전순이익	(2,295,786,168)	33,185,748,480	38,830,590,154
법인세비용	-	1,635,912,578	-
당기순손익	(2,295,786,168)	31,549,835,902	38,830,590,154

2) 영업실적(연결)

(단위 : 원)

과 목	제10기	제9기	제8기
영업수익	10,408,477,081	41,332,984,029	51,995,600,106
영업비용	9,772,840,929	6,691,946,766	13,448,626,687
영업손익	635,636,152	34,641,037,263	38,546,973,419
영업외수익	17,382,914	121,604,155	136,733,318
영업외비용	2,945,880,909	3,783,355,205	6,027,853,146
법인세비용차감전순손익	(2,292,861,843)	30,979,286,213	32,655,853,591
법인세비용	-	1,659,870,223	17,679,360
당기순손익	(2,328,585,635)	29,478,346,563	32,638,174,231

7.2. 재산상태

1) 재산상태(별도)

(단위 : 원)

과 목	제10기	제9기	제8기
자산			
유동자산	11,093,667,858	6,517,081,261	14,847,095,213
비유동자산	473,360,333,941	536,851,748,000	487,191,593,000
자산총계	484,454,001,799	543,368,829,261	502,038,688,213
부채			
유동부채	61,108,863,912	106,898,300,670	117,691,484,930
비유동부채	9,972,151,926	9,962,342,560	
부채총계	71,081,015,838	116,860,643,230	117,691,484,930
자본			
자본금	51,443,469,000	51,443,469,000	51,443,469,000
자본잉여금	186,773,555,129	186,773,555,129	197,223,241,050
이익잉여금	175,155,961,832	188,291,161,902	135,680,493,233
자본총계	413,372,985,961	426,508,186,031	384,347,203,283
부채와자본총계	484,454,001,799	543,368,829,261	502,038,688,213

2) 재산상태(연결)

(단위 : 원)

과 목	제10기	제9기	제8기
자산			
유동자산	63,404,581,629	58,614,075,400	16,808,598,231
비유동자산	457,075,859,978	520,487,183,037	542,567,071,969
자산총계	520,480,441,607	579,101,258,437	559,375,670,200
부채			
유동부채	61,710,488,749	143,412,517,713	154,513,272,079
비유동부채	48,743,999,319	12,494,787,648	2,386,421,023
부채총계	110,454,488,068	155,907,305,361	156,899,693,102
자본			
자본금	51,443,469,000	51,443,469,000	51,443,469,000
자본잉여금	186,773,555,129	186,773,555,129	197,223,241,050
이익잉여금	172,558,030,619	185,709,773,446	154,537,866,626
자본총계	410,025,953,539	423,193,953,076	402,475,977,098
부채와자본총계	520,480,441,607	579,101,258,437	559,375,670,200

8. 이사 및 감사 현황

직 위	성 명	소 속	비 고
대표이사	도병운	법무법인 세한	
기타비상무이사	이성중	롯데그룹 근무	
기타비상무이사	정신아	법무법인 세한	
감 사	이종섭	대영회계법인	

9. 주주 현황

(단위 : 주, 원, %)

구분	주식의 종 류	주식수 (주)	지분율 (%)
이지스자산운용(주)	보통주	7,494,868	14.57%
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	보통주	7,046,979	13.70%
(주)코람코자산운용	보통주	6,205,437	12.06%
스탠다드프라이빗에쿼티(주)	보통주	1,897,575	3.69%
미래에셋증권(주)	보통주	1,527,264	2.97%
삼성증권(주)	보통주	1,370,545	2.66%
한화자산운용(주)	보통주	909,548	1.77%
신한자산운용(주)	보통주	910,298	1.77%
소 계(1)	보통주	27,362,514	53.19%
기타주주(소액-1%미만)	보통주	24,287,811	46.81%
소 계(2)	보통주	24,080,955	46.81%
합 계 (1) + (2)	보통주	51,443,469	100%