투 자 보 고 서

2024.03.01 부터 2024.08.31 까지

(제 10 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.29

회 사 명 :	㈜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 1 부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜이지스밸류플러스위탁관 리부동산투자회사
2) 설립일	2019.07.16
3) 소재지	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층 (여의도동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.08.31 (단위: 원)
자산총계	484,454,001,799
부채총계	71,081,015,838
자본총계	413,372,985,961
자 본 금	51,443,469,000
5) 자산관리회사	이지스자산운용㈜
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스㈜
7) 자산보관회사	㈜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 2024.07.29 A-(안정적) (한국신용평가, Issuer Rating) 2024.08.01 A-(안정적) (한국신용평가, Issuer Rating)

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㈜)
- 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(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 23,700,000주, 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㈜)
- 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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
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

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.08.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 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	0.0%
2020.06.20	유상증자	보통주	23,700,000	5,000	1,000	23,700,000,000	24,000,000,000	7900.0%
2021.11.30	유상증자	보통주	6,872,852	5,820	1,000	6,872,852,000	30,872,852,000	28.6%
2022.06.11	유상증자	보통주	5,872,483	5,960	1,000	5,872,483,000	36,745,335,000	19.0%
2023.08.02	유상증자	보통주	14,698,134	4,270	1,000	14,698,134,000	51,443,469,000	40.0%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.08.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이지스자산운용㈜	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	7,325,239	169,629		7,494,868	장내매수
							(14.24%)	(2.32%)		(14.57%)	
조갑주	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	100,000			100,000	
							(0.19%)	(0.00%)		(0.19%)	
스카이밸류㈜	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	100,000			100,000	
							(0.19%)	(0.00%)		(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

【 2024.08.31 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	도시기금위탁관리부동산투	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	7,046,979	13.70%	
2	㈜코람코자산운용	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	6,205,437	12.06%	

*상기 주주현황은 증권대행부로부터 전달받은 2024.08.31 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

【 2024.08.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	0.04%	7,694,868	14.96%	최대주주 외 2인
주요주주	2	0.03%	13,252,416	25.76%	10%이상 2인
소액주주 - 개인	6,160	88.24%	16,193,716	31.48%	
소액주주 - 법인	816	11.69%	14,302,469	27.80%	
합 계	6,981	100.00%	51,443,469	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	24 년 8 월	24 년 7 월	24 년 6 월	비고
최고가(일자)	5,270(8월 13일)	5,400(7월 30일)	5,230(6월 28일)	
최저가(일자)	5,080(8월 5일)	5,110(7월 5일, 11일, 12일)	5,080(6월 3일, 6월 17일)	
월간 거래량	1,710,958	1,411,732	1,156,474	
일평균 거래량	81,474	61,380	60,867	

※ 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 : 1,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당기순이익		-2,295,786,168	31,549,835,902	30,830,593,233	40,886,501,984
상법상 이익배당한도		19,680,037,590	-960,586,098	10,338,586,154	7,823,260,984
자산의 평가손실		11,800,000,000	11,800,000,000	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		31,480,037,590	10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		31,480,037,590	10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984
배당금	보통주	31,480,037,590	10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	612	211	201	213
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		13.21%	4.45%	4.75%	4.17%
연환산배당율		26.21%	8.93%	9.42%	8.40%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 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

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산		0.00		0.00	0.00
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권	536,852	98.80	473,360	97.71	97.71
현금	1,891	0.35	5,076	1.05	1.05
기타 자산	4,626	0.85	6,018	1.24	1.24
총계	543,369	100.00	484,454	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

부동산명	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			

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	수익증권(이지스일반 모부동산투자신탁97호)	113,200	169,028	35.71%
부동산관련 증권	㈜이지스데이터센터	26,100	14,300	3.02%
부동산관련 증권	카이트제이십호	15,000	15,000	3.17%
부동산관련 증권	수익증권(이지스일반 모부동산투자신탁 248호)	21,200	28,837	6.09%
부동산관련 증권	이지스일반사모부동산 투자신탁25호	183,900	246,196	52.01%

* 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	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	391	5,076	
보통예금	국민은행	변동	0	0	
정기예금	국민은행	3.90	1,500	0	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급법인세	6,017	6,017	

*미수수익(429,797원), 선급비용(16,630원)은 100만원 미만으로 기재하지 않음

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 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	전기예치금	당기예치금
보통예금	우리은행	변동	391	5,076
보통예금	국민은행	변동	0	0
정기예금	국민은행	3.90	1,500	0

4. 기타자산 변경내역

전기->당기 (단위: 원)
미수금: 3,615,976,246-> 0
미수수익: 27,455,935-> 429,797
선급비용: 26,346-> 16,630
미수법인세환급액: 982,491,370-> 6,017,071,460

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	2,665,361,000	26.64%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	7,324,592,637	73.20%	
현금	현금관련수익	16,911,872	0.17%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		85,919	0.00%	잡이익
총 수 익		10,006,951,428	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

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

ㅇ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익(*1)	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 수익증권 (이지스전문투자형사모부동산투자신탁97호 C2)	-1,790,067,161	-4,419,664,649	6,582,190,758	9.85%	주석 참고
2 수익증권 (이지스전문투자형사모부동산투자신탁248호 1종)		453,044,000	742,401,879	31.62%	
3 수익증권 (이지스일반사모부동산투자신탁25호 2종)		2,212,317,000		58.52%	

* 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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동	105,747	2,207,996	
보통예금	국민은행	변동	39,552	12,533	
정기예금	국민은행	3.90	14,558,656	14,691,343	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용		0.00%	
부동산관련 증권	평가손실	4,419,664,649	35.92%	
	처분손실	1,790,067,161	14.55%	
	기타비용	3,108,624,879	25.27%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,984,380,907	24.26%	이자비용, 사무수탁수수료
총 비 용		12,302,737,596	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	부동산관련유가증권	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	7,800,000	7,800,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	##########	##########			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	16,619,178	16,619,178			
일반사무 위탁수수료	38,500,000				38,500,000
기타지급수수료	129,730,928	129,730,928			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	0	0			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	##########	##########			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	이지스자산운용㈜	매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내 지급 자산별 매입금액의 0.7%	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 자산별 매입금액의 연 0.5%	2,939,772,563
	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	㈜스카이펀드서비스	결산일로부터 7일이내 지급 연 7,000만원(정액)	38,500,000
자산보관회사	위탁보수	㈜우리은행	결산일로부터 7일이내 지급 연 3,000만원(정액)	16,619,178
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				2,994,891,741

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당해회사수익률	(1.92)	27.60	30.33	48.30

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
※ 상기산식은 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. 당기에 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 기말 기준일 2024.08.3 현재
전기 제 9 기 기말 기준일 2024.02.2 현재

회사명: ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기 기말		제 9 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		11,093,667,858		6,517,081,261
1) 현금및현금성자산	5,076,149,971		391,131,364	
2) 단기금융상품			1,500,000,000	
5) 미수수익	429,797		27,455,935	
7) 기타미수금			3,615,976,246	
9) 선급비용	16,630		26,346	
11) 선급법인세	6,017,071,460		982,491,370	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		473,360,333,941		536,851,748,000
4) 유가증권	473,360,333,941		536,851,748,000	
종속기업투자	29,300,000,000		29,300,000,000	
기타	444,060,333,941		507,551,748,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	

7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		484,454,001,799		543,368,829,261
1. 유동부채		61,108,863,912		106,898,300,670
7) 미지급비용	3,140,583,231		995,321,329	
12) 단기차입금	8,000,000,000		56,000,000,000	
14) 유동사채	49,968,280,681		49,902,979,341	
2. 비유동부채		9,972,151,926		9,962,342,560
4) 비유동사채	9,972,151,926		9,962,342,560	
부 채 총 계		71,081,015,838		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)		175,155,961,832		188,291,161,902
자 본 총 계		413,372,985,961		426,508,186,031
부 채 및 자 본 총 계		484,454,001,799		543,368,829,261

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 # 기 기말 시작일 2024.03.01 종료일 2024.08.31
전기 제 9 기 기말 시작일 2023.09.01 종료일 2024.02.29

회사명: ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	7,693,366,704	9,989,953,637	2,477,450,411	41,006,542,221
5) 배당금수익	6,537,282,726	7,324,592,637	5,703,712,411	8,496,120,221
7) 기타영업수익	1,156,083,978	2,665,361,000	(3,226,262,000)	32,510,422,000
Ⅱ. 영업비용	(380,764,060)	9,356,856,689	241,337,218	4,156,744,430
2) 급여	6,900,000	7,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	2,917,128,728	2,939,772,563	18,698,629	41,178,081
8) 자산보관수수료	9,090,413	16,619,178	8,971,343	16,389,040
9) 일반사무위탁수수료	21,000,001	38,500,000	21,000,002	42,000,000
10) 기타지급수수료	76,452,950	129,730,928	188,030,514	246,845,749
14) 세금과공과			67,500	67,500
29) 기타영업비용	(3,411,336,152)	6,224,434,020	3,669,230	3,808,464,060
Ⅲ. 영업이익	8,074,130,764	633,096,948	2,236,113,193	36,849,797,791
Ⅳ. 영업외수익	876,816	16,997,791	17,255,987	119,295,562
1) 이자수익	873,248	16,911,872	17,252,036	119,291,608
10) 기타영업외수익	3,568	85,919	3,951	3,954

Ⅴ. 영업외비용	1,251,572,906	2,945,880,907	2,039,735,152	3,783,344,873
1) 이자비용	1,251,572,886	2,945,880,887	2,039,735,152	3,783,344,873
10) 기타영업외비용	20	20		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	6,823,434,674	(2,295,786,168)	213,634,028	33,185,748,480
Ⅶ. 법인세비용(수익)				1,635,912,578
Ⅷ. 당기순이익(손실)	6,823,434,674	(2,295,786,168)	213,634,028	31,549,835,902
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	6,823,434,674	(2,295,786,168)	213,634,028	31,549,835,902
ⅩⅠ. 주당이익	133	(45)	4	613

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.03.01 종료일 2024.08.31
전기 제 9 기 기말 시작일 2023.09.01 종료일 2024.02.29

회사명: ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	처분예정일	2024.11.29	처분확정일	2024.05.31
	금 액		금 액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		175,155,961,832		188,291,161,902
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	177,451,748,000		156,741,326,000	
2. 당기순이익(손실)	(2,295,786,168)		31,549,835,902	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(31,480,037,590)		(10,839,413,902)
4. 배당금	31,480,037,590		10,839,413,902	
보통주현금배당금	31,480,037,590		10,839,413,902	
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		143,675,924,242		177,451,748,000

Ⅳ. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.03.01 종료일 2024.08.31
전기 제 9 기 기말 시작일 2023.09.01 종료일 2024.02.29

회사명: ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,077,389,260		(1,424,435,296)
1. 당기순이익(손실)		(2,295,786,168)		31,549,835,902
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		6,473,339,825		(23,410,456,157)
법인세비용	0		1,635,912,578	
이자수익	(16,911,872)		(119,291,608)	
이자비용	2,945,880,887		3,783,344,873	
유가증권관련손실(이익)	3,544,370,810		(32,510,422,000)	
기타			3,800,000,000	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(4,382,355,988)		(8,493,268,146)
기타미수금의 변동	(7,324,592,637)		(8,496,120,221)	
선급비용의 변동	9,716		9,610	
미지급비용의 변동	2,942,226,933		2,842,465	
4. 배당금의 수취		10,940,568,883		4,880,143,975
5. 이자의 지급		(3,667,735,212)		(4,444,589,038)
6. 이자의 수취		43,938,010		162,299,546
7. 법인세의 납부		(5,034,580,090)		(1,668,401,378)
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		61,447,043,249		2,800,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		61,447,043,249		10,300,000,000
매도가능금융자산의 처분	1,500,000,000		10,300,000,000	
종속기업투자주식 처분	59,947,043,249			

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(7,500,000,000)
매도가능금융자산의 취득			7,500,000,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(58,839,413,902)		(10,511,026,154)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		8,000,000,000		115,827,560,000
단기차입금의 차입	8,000,000,000		56,000,000,000	
사채의 발행			59,827,560,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(66,839,413,902)		(126,338,586,154)
단기차입금의 상환	56,000,000,000		116,000,000,000	
배당금의 지급	10,839,413,902		10,338,586,154	
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		4,685,018,607		(9,135,461,450)
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		4,685,018,607		(9,135,461,450)
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		391,131,364		9,526,592,814
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		5,076,149,971		391,131,364

Ⅴ. 자본변동표

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.03.01 종료일 2024.08.31
전기 제 9 기 기말 시작일 2023.09.01 종료일 2024.02.29

회사명: ㈜이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2023.09.01(전기초)	51,443,469,000	197,223,241,050			156,630,226,233			405,296,936,283
당기순이익					31,549,835,902			31,549,835,902
이익잉여금의 이입		-10,449,685,921			10,449,685,921			0
배당금 지급					-10,338,586,154			-10,338,586,154
2024.02.29(전기말)	51,443,469,000	186,773,555,129			188,291,161,902			426,508,186,031
2024.03.01(당기초)	51,443,469,000	186,773,555,129	0	0	188,291,161,902	0	0	426,508,186,031
당기순이익(손실)					-2,295,786,168			-2,295,786,168
배당금 지급					-10,839,413,902			-10,839,413,902
2024.08.31(당기말)	51,443,469,000	186,773,555,129	0	0	175,155,961,832	0	0	413,372,985,961

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)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항

제 7 부 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 8 부 기타사항

Ⅰ. 제재현황

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

1-1. 연결재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 10(당)기말	제 9(전)기말	제 8(전전)기말
Ⅰ.유동자산	63,404,581,629	58,614,075,400	66,957,914,354
Ⅱ.비유동자산	457,075,859,978	520,487,183,037	493,995,971,415
자 산 총 계	520,480,441,607	579,101,258,437	560,953,885,769
Ⅰ.유동부채	61,710,488,749	143,412,517,713	154,513,272,079
Ⅱ.비유동부채	48,743,999,319	12,494,787,648	2,386,421,023
부 채 총 계	110,454,488,068	155,907,305,361	156,899,693,102
지배기업 소유주지분	409,674,489,380	422,826,232,207	403,682,226,877
Ⅰ.자본금	51,443,469,000	51,443,469,000	51,443,469,000
Ⅱ.기타불입자본	186,773,555,129	186,773,555,129	197,223,241,050
Ⅲ.자본조정	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)
Ⅳ.기타포괄손익누계액	-	-	-
Ⅴ.이익잉여금	172,558,030,619	185,709,773,446	156,116,082,195
비지배지분	351,464,159	367,720,869	371,965,790
자 본 총 계	410,025,953,539	423,193,953,076	404,054,192,667
구 분	제 10(당)기말 (2024.03.01 ~ 2024.08.31)	제 9(전)기말 (2023.09.01 ~ 2024.02.29)	제 8(전전)기말 (2023.03.01 ~ 2023.08.31)
Ⅰ.영업수익	10,408,477,081	41,332,984,029	51,960,433,915
Ⅱ.영업비용	9,772,840,929	6,691,946,766	12,618,146,806
Ⅲ.영업이익	635,636,152	34,641,037,263	39,342,287,109
Ⅳ. 영업외손익	(2,928,497,995)	(3,661,751,050)	(4,891,093,970)
Ⅴ. 법인세비용차감전이익	(2,292,861,843)	30,979,286,213	34,451,193,139
Ⅵ. 법인세비용	-	1,659,870,223	17,679,360
Ⅶ. 계속영업당기순이익	(2,292,861,843)	29,319,415,990	34,433,513,779
Ⅷ.중단영업당기순이익(손실)	(35,723,792)	158,930,573	(217,120,900)
Ⅹ. 당기순이익	(2,328,585,635)	29,478,346,563	34,216,392,879
Ⅷ.기타포괄손익	-	-	-
Ⅺ.총포괄손익	(2,328,585,635)	29,478,346,563	34,216,392,879
Ⅻ.주당순이익 (주1)			
지배기업소유주의 기본주당 계속영업이익	(45)	570	880
지배기업소유주의 희석주당 계속영업이익	(45)	570	880
지배기업소유주의 기본주당 중단영업손익	-	3	(5)

과 목	제 10(당)기말	제 9(전)기말	제 8(전전)기말
지배기업소유주의 희석주당 중단영업손익	-	3	(5)
[연결에 포함된 회사수]	2	2	2

1-2. 별도재무정보

(단위 : 원)

과 목	제 10(당)기말	제 9(전)기말	제 8(전전)기말
Ⅰ.유동자산	11,093,667,858	6,517,081,261	14,847,095,213
Ⅱ.비유동자산	473,360,333,941	536,851,748,000	508,141,326,000
자 산 총 계	484,454,001,799	543,368,829,261	522,988,421,213
Ⅰ.유동부채	61,108,863,912	106,898,300,670	117,691,484,930
Ⅱ.비유동부채	9,972,151,926	9,962,342,560	-
부 채 총 계	71,081,015,838	116,860,643,230	117,691,484,930
Ⅰ.자본금	51,443,469,000	51,443,469,000	51,443,469,000
Ⅱ.기타불입자본	186,773,555,129	186,773,555,129	197,223,241,050
Ⅲ.이익잉여금	175,155,961,832	188,291,161,902	156,630,226,233
자 본 총 계	413,372,985,961	426,508,186,031	405,296,936,283
구 분	제 10(당)기말 (2024.03.01 ~ 2024.08.31)	제 9(전)기말 (2023.09.01 ~ 2024.02.29)	제 8(전전)기말 (2023.03.01 ~ 2023.08.31)
Ⅰ.영업수익	9,989,953,637	41,006,542,221	50,466,571,620
Ⅱ.영업비용	9,356,856,689	4,156,744,430	14,727,100,792
Ⅲ.영업이익	633,096,948	36,849,797,791	35,739,470,828
Ⅳ. 영업외손익	(2,928,883,116)	(3,664,049,311)	(4,908,877,595)
Ⅴ. 법인세비용차감전이익	(2,295,786,168)	33,185,748,480	30,830,593,233
Ⅵ. 법인세비용	-	1,635,912,578	-
Ⅶ. 당기순이익	(2,295,786,168)	31,549,835,902	30,830,593,233
Ⅷ. 주당순이익	(45)	613	788

2. 연결재무제표

2-1. 연결 재무상태표

연결 재무상태표

제 10 기 2024.08.31 현재

제 9 기 2024.02.29 현재

제 8 기 2023.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
자산			
유동자산	63,404,581,629	58,614,075,400	66,957,914,354
현금및현금성자산	6,841,730,361	1,961,942,857	11,086,593,140
단기금융상품		1,500,000,000	4,300,000,000
기타유동채권	282,424,970	3,940,943,813	388,313,668
기타유동자산	61,701,315	55,267,122	80,238,023
당기법인세자산	6,069,408,860	1,006,605,485	953,453,400
매각예정분류자산	50,149,316,123	50,149,316,123	50,149,316,123
비유동자산	457,075,859,978	520,487,183,037	493,995,971,415
비연결종속기업투자	457,067,646,941	520,478,970,000	493,987,758,378
무형자산	8,213,037	8,213,037	8,213,037
자산총계	520,480,441,607	579,101,258,437	560,953,885,769
부채			
유동부채	61,710,488,749	143,412,517,713	154,513,272,079
기타유동채무	3,742,208,068	1,509,300,772	2,433,864,975
차입금 및 사채	57,968,280,681	141,902,979,341	152,000,000,000
기타 유동부채		237,600	79,407,104
비유동부채	48,743,999,319	12,494,787,648	2,386,421,023
차입금 및 사채	45,972,151,926	9,962,342,560	
기타 비유동 부채	1,128,933,000	1,128,933,000	1,128,933,000
기타비유동금융부채	1,642,914,393	1,403,512,088	1,257,488,023
부채총계	110,454,488,068	155,907,305,361	156,899,693,102
자본			
지배기업 소유주지분	409,674,489,380	422,826,232,207	403,682,226,877
자본금	51,443,469,000	51,443,469,000	51,443,469,000
기타불입자본	186,773,555,129	186,773,555,129	197,223,241,050
자본조정	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)	(1,100,565,368)

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
이익잉여금(결손금)	172,558,030,619	185,709,773,446	156,116,082,195
비지배지분	351,464,159	367,720,869	371,965,790
자본총계	410,025,953,539	423,193,953,076	404,054,192,667
자본과부채총계	520,480,441,607	579,101,258,437	560,953,885,769

2-2. 연결 포괄손익계산서

연결 포괄손익계산서

제 10 기 2024.03.01 부터 2024.08.31 까지

제 9 기 2023.09.01 부터 2024.02.29 까지

제 8 기 2023.03.01 부터 2023.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
영업수익	10,408,477,081	41,332,984,029	51,960,433,915
영업비용	9,772,840,929	6,691,946,766	12,618,146,806
영업이익	635,636,152	34,641,037,263	39,342,287,109
금융수익	17,296,988	119,675,957	135,583,168
금융비용	2,945,880,887	3,783,346,111	5,027,506,847
기타수익	85,926	1,928,198	829,709
기타비용	22	9,094	
법인세차감전순이익	(2,292,861,843)	30,979,286,213	34,451,193,139
법인세비용		1,659,870,223	17,679,360
계속영업이익(손실)	(2,292,861,843)	29,319,415,990	34,433,513,779
중단영업이익(손실)	(35,723,792)	158,930,573	(217,120,900)
당기순이익			
지배기업의 소유주지분	(2,312,328,925)	29,482,591,484	34,239,363,620
비지배지분	(16,256,710)	(4,244,921)	(22,970,741)
총 포괄손익의 귀속			
지배기업의 소유주지분	(2,312,328,925)	29,482,591,484	34,239,363,620
비지배지분	(16,256,710)	(4,244,921)	(22,970,741)
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)			
계속영업기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(45)	570	880
중단영업기본주당이익(손실) (단위 : 원)	0	3	(5)

2-3. 연결 자본변동표

연결 자본변동표

제 10 기 2024.03.01 부터 2024.08.31 까지

제 9 기 2023.09.01 부터 2024.02.29 까지

제 8 기 2023.03.01 부터 2023.08.31 까지

(단위 : 원)

	자본						
	자본금	기타불입자본	자본조정	이익잉여금	지배기업소유주지분 계	비지배지분	자본 합계
2023.03.01 (기초자본)	36,745,335,000	149,955,542,948	(1,100,565,368)	129,699,979,559	315,300,292,139	394,936,531	315,695,228,670
당기순이익(손실)				34,239,363,620	34,239,363,620	(22,970,741)	34,216,392,879
이익잉여금 이입							
유상증자	14,698,134,000	47,267,698,102			61,965,832,102		61,965,832,102
배당금의 지급				(7,823,260,984)	(7,823,260,984)		(7,823,260,984)
2023.08.31 (기말자본)	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
2023.09.01 (기초자본)	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
당기순이익(손실)				29,482,591,484	29,482,591,484	(4,244,921)	29,478,346,563
이익잉여금 이입		(10,449,685,921)		10,449,685,921			
유상증자							
배당금의 지급				(10,338,586,154)	(10,338,586,154)		(10,338,586,154)
2024.02.29 (기말자본)	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
2024.03.01 (기초자본)	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
당기순이익(손실)				(2,312,328,925)	(2,312,328,925)	(16,256,710)	2,328,585,635
이익잉여금 이입							
유상증자							
배당금의 지급				(10,839,413,902)	(10,839,413,902)		(10,839,413,902)
2024.08.31 (기말자본)	51,443,469,000	186,773,555,129	(1,100,565,368)	172,558,030,619	409,674,489,380	351,464,159	410,025,953,539

2-4. 연결 현금흐름표

연결 현금흐름표

제 10 기 2024.03.01 부터 2024.08.31 까지

제 9 기 2023.09.01 부터 2024.02.29 까지

제 8 기 2023.03.01 부터 2023.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
영업활동으로 인한 현금흐름	2,272,158,157	(1,413,624,129)	7,273,331,058
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	448,248,727	320,615,755	791,889,392
2. 이자 수취	44,766,194	163,067,882	131,190,753
3. 이자 지급	(4,442,747,166)	(5,419,281,641)	(6,783,195,613)
4. 배당금수취(영업)	11,284,693,777	5,234,996,183	12,893,596,496

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
5. 법인세 납부(환급)	(5,062,803,375)	(1,713,022,308)	239,850,030
투자활동으로 인한 현금흐름	61,447,043,249	2,800,000,000	6,830,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입	61,447,043,249	10,300,000,000	10,200,000,000
비연결종속기업의 처분	59,947,043,249		
단기금융상품 처분	1,500,000,000	10,300,000,000	10,200,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출		(7,500,000,000)	(3,370,000,000)
단기금융상품 취득		7,500,000,000	3,300,000,000
유형자산 취득			70,000,000
재무활동으로 인한 현금흐름	(58,839,413,902)	(10,511,026,154)	(5,857,428,882)
1. 재무활동으로 인한 현금유입	44,000,000,000	115,827,560,000	61,965,832,102
단기차입금 차입	8,000,000,000	56,000,000,000	
장기차입금 차입	36,000,000,000		
사채 발행		59,827,560,000	
유상증자			61,965,832,102
2. 재무활동으로 인한 현금유출	(102,839,413,902)	(126,338,586,154)	(67,823,260,984)
배당금의 지급	10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984
단기차입금상환	92,000,000,000	116,000,000,000	60,000,000,000
현금및현금성자산의 증가	4,879,787,504	(9,124,650,283)	8,245,902,176
기초 현금및현금성자산	1,961,942,857	11,086,593,140	2,840,690,964
기말 현금및현금성자산	6,841,730,361	1,961,942,857	11,086,593,140

3. 연결재무제표 주석

주석

제 10 (당) 기 2024년 08월 31일 현재

제 9 (전) 기 2024년 02월 29일 현재

주식회사 이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

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.

당기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	이지스자산운용(주)	7,694,868	14.96%
	기타	43,748,601	85.04%
합 계		51,443,469	100.00%

(2)종속기업의 개요

1) 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

회사명	소재지	결산월	업종	지분율(%)
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	서울	11월	부동산임대	100.00
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	서울	3월, 9월	부동산임대	96.77

2) 연결 대상 종속기업의 당기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	매출액	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	13,754,570	1,717,352	418,523	2,924	2,924
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사(*)	51,563,657	37,656,121	1,646,257	(35,724)	(35,724)

(*) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 재무정보는 2024년 06월 30일자 재무정보를 이용하여 연결을 하였습니다.

2. 중요한 회계정책 및 회계적 판단, 추정 및 가정

연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며 연결재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 연결재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다

연결재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 회계정책의 변경과 공시

1) 연결회사가 채택한 제・개정 기준서 및 해석서

연결회사가 2024년 03월 01일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제・개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

가. 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.

나. 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공 시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채

와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자 금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

다. 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 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

라. 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.

가. 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 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 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(2) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 2019년 7월 16일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 연결재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 연결재무제표는 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산 및 금융부채을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(3) 중요한 판단과 추정

연결회사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 연결재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다. 또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

1) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(4) 종속기업투자

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배회사인 회사는 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자를 기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따라 원가법으로 처리하거나 기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 회계처리하고 있습니다.

또한 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다.

(5) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

가. 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 연결회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 연결회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 연결회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 연결회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

나. 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

다. 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.
- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생함.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

라. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

연결회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

마. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 연결회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 연결회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

연결회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

바. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

사. 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

연결회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 연결회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

아. 금융자산의 손상

연결회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 연결회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인

증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 연결회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 연결회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 연결회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 연결회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 연결회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 연결회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

연결회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 연결회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 연결회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

가. 최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

연결회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

나. 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.
당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

다. 차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

라. 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(6) 파생상품과 위험회피활동

파생상품은 파생상품 계약 체결 시점에 공정가치로 최초 인식되며 이후 매 보고기간 말에 공정가치로 재측정됩니다. 위험회피수단이 아닌 파생상품의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고, 위험회피수단인 파생상품은 위험회피대상의 특성과 지정된 위험회피 관계의 유형에 따라 회계처리됩니다. 위험회피회계의 적용 요건을 충족하지 않는 파생상품의 공정가치변동은 거래의 성격에 따라 '기타수익(비용)' 또는 '금융수익(비용)'으로 손익계산서에 인식됩니다. 현금흐름위험회피 대상으로 지정되어 적용요건을 충족하는 파생상품의 공정가치 변동 중 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 인식되고, 비효과적인 부분은 '기타수익(비용)' 또는 '금융수익(비용)'으로 당기손익에 인식됩니다.

연결회사는 위험회피의 개시시점에 위험회피수단이 위험회피대상의 현금흐름의 변동을 상쇄할 것으로 기대되는지를 포함하여 위험회피수단과 위험회피대상의 경제적 관계를 문서화합니다. 연결회사는 각 위험회피 관계의 개시시점에 다양한 위험회피를 수행하는 위험관리의 목적과 전략을 공식적으로 지정하고 문서화합니다.

위험회피수단인 파생상품의 전체 공정가치는 위험회피대상의 잔여 만기가 12개월보다 길 경우 비유동자산이나 부채로 분류되고, 12개월 이하인 경우 유동자산이나 유동부채로 분류됩니다. 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품부채는 결제일에 따

라 유동과 비유동으로 구분되고, 파생상품자산은 예상만기에 따라 유동과 비유동으로 구분됩니다.

(7) 무형자산

영업권은 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시되고 있습니다.

영업권을 제외한 무형자산은 역사적 원가로 최초 인식되고, 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다.

한편, 당기말 현재 연결회사은 영업권을 제외한 무형자산을 보유하고 있지 않습니다.

(8) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

(9) 충당부채

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

(10) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 당기말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 연결회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 연결회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 연결회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한

과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(11) 이익잉여금

연결회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 연결회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(12) 리스

연결회사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.
- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격

- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.
- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 구입가격이 중요하지 않은 자산을 의미합니다.

연결회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

(13) 수익인식

1) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은 금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

2) 배당수익

연결회사는 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식합니다.

3) 임대수익

임대수익은 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 인식하고 있습니다.

(14) 매각예정비유동자산

비유동자산(또는 처분자산집단)의 장부금액이 계속사용이 아닌 매각거래를 통하여 주로 회수될 것이라면 이를 매각예정으로 분류하며 순공정가치와 장부금액 중 작은 금액으로 측정하고, 그 자산은 감가상각(또는 상각)하지 아니하고 있습니다. 매각예정으로 분류된 비유동자산은 다른 자산과 별도로 연결재무상태표에 표시하며 매각예정으로 분류된 처분자산집단에 포함되는 자산이나 부채는 다른 자산이나 부채와 별도로 연결재무상태표에 표시하고 있습니다.

(15) 중단영업

연결회사는 별도의 주요 사업계열이나 영업지역을 처분하거나 매각예정으로 분류되는 경우 등을 중단영업으로 분류하고 있으며, 중단영업이 있는 경우 세후 중단영업손익 등을 포괄손익계산서에 단일금액으로 표시하고 중단영업의 수익, 비용 및 세전 중단영업손익 등을 공시하고 있습니다.

3. 영업부문

연결회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 연결회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산・부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

연결회사의 영업수익은 국내 또는 캐나다에서 발생하였으며, 당기말 현재 연결회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 이지스일반사모부동산투자신탁97호, 이지스일반사모부동산투자신탁25호, 이지스일반사모부동산투자신탁248호가 있습니다.

4. 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 고정금리부 차입금과 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.

당기말 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.

당기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
차입금 및 사채	103,940,433	151,865,322
차감: 현금및현금성자산 및 단기금융상품	(6,841,730)	(3,461,943)
순부채(A)	97,098,703	148,403,379
자본총계(B)	410,025,954	423,193,953
총자본(C=A+B)	507,124,657	571,597,332
자본조달비율(D=A/C)	19.15%	25.96%

5. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금(*)	6,841,730	1,961,943

(*) 당기말 현재 상기 보통예금 중 차입금 상환관련하여 인출이 제한되어 있는금액은 466,034천원(전기말: 492,969천원)입니다.

6. 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

(*) 상기 금융상품 중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

7. 기타유동채권

당기말과 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	281,844	3,913,347
미수수익	581	27,597
합 계	282,425	3,940,944

8. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	61,701	55,267

9. 당기법인세자산

당기말과 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수법인세환급액	6,069,409	1,006,605

10. 비연결종속기업투자

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

(2) 당기 및 전기 현재 비연결종속기업투자에 대한 내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가	기 말(*2)
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호(*1)	대한 민국	48.10%	83,484 백만좌	235,184,320	-	(61,737,110)	(4,419,665)	169,027,545
이지스일반사모부동산투 자신탁248호	대한 민국	80.30%	21,200 백만좌	28,383,620	-	-	453,044	28,836,664
이지스일반사모부동산투 자신탁25호(*1)	대한 민국	99.73%	183,900 백만좌	243,983,808	-	-	2,212,317	246,196,125
코람코전문투자형사모부 동산투자신탁제127호	대한 민국	60.00%	9,900 백만좌	12,927,222	-	-	80,091	13,007,313
CBRE Caledon Valhalla In vestments I-A LP	캐나다	98.94%	-	-	-	-	-	-
합 계				520,478,970		(61,737,110)	(1,674,213)	457,067,647

(*1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있었으나, 당기 중 차입금 상환으로 담보제공이 해제되었습니다.
또한 연결회사는 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.
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 835억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,839억원
- 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호: 99억원
- CBRE Caledon Valhalla Investements I-A LP: 138억원

<전기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가	기 말(*2)
(수익증권)								
이지스일반사모부동산투자신탁97호(*1)	대한민국	99.91%	113,200 백만좌	235,120,928	-	-	63,392	235,184,320
이지스일반사모부동산투자신탁248호	대한민국	80.30%	21,200 백만좌	28,380,228	-	-	3,392	28,383,620
이지스일반사모부동산투자신탁25호(*1)	대한민국	99.73%	183,900 백만좌	211,540,170	-	-	32,443,638	243,983,808
코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호	대한민국	60.00%	9,900 백만좌	14,592,756	-	-	(1,665,534)	12,927,222
CBRE Caledon Valhalla Investments I-A LP	캐나다	98.94%	-	4,353,676	-	-	(4,353,676)	-
합 계				493,987,758	-	-	26,491,212	520,478,970

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

(*2) 각 비연결종속기업투자의 취득원가(투자원금)는 아래와 같습니다.
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 1,132억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,839억원
- 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호: 99억원
- CBRE Caledon Valhalla Investements I-A LP: 138억원

11. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

(2) 당기 및 전기 중 무형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	기 말
영업권	8,213	-	-	-	8,213

<전기> (단위: 천원)

구 분	기 초	증 가	처분/폐기	감가상각비	기 말
영업권	8,213	-	-	-	8,213

12. 기타채무

당기말 및 전기말 현재 기타채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	구분	당기말	전기말
유동	미지급금	175,627	121,128
	미지급비용	3,566,581	1,388,173
합 계		3,742,208	1,509,301
비유동	보증금	1,128,933	1,128,933
합 계		1,128,933	1,128,933

13. 기타비유동금융부채

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타비유동금융부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
파생상품	1,642,914	1,403,512

(2) 연결회사는 환율변동으로 인한 환위험을 회피하고자 통화선도계약을 체결하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 파생상품의 약정내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

구 분	거래처	만기일	약정환율	단위	계약금액	누적 평가손익
통화선도	(주)스탠다드차티드은행	2026-12-24	1,147.00	USD	13,323,737	(1,642,914)
파생상품금융부채						(1,642,914)

<전기말> (단위: 천원)

구 분	거래처	만기일	약정환율	단위	계약금액	누적 평가손익
통화선도	(주)스탠다드차티드은행	2026-12-24	1,147.00	USD	13,323,737	(1,403,512)
파생상품금융부채						(1,403,512)

14. 기타유동부채

당기말 및 전기말 현재 기타유동부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	구분	당기말	전기말
유동	예수금	-	238

15. 차입금 및 사채

(1) 당기말 및 전기말 현재 차입금 및 사채 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
유동차입금		
단기차입금	8,000,000	56,000,000
사채	49,968,281	49,902,979
유동성 장기차입금	-	36,000,000
소계	57,968,281	141,902,979
비유동차입금		
사채	9,972,152	9,962,343
장기차입금	36,000,000	-
소계	45,972,152	9,962,343
합계	103,940,433	151,865,322

(2) 당기말 및 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	내 역	만기	변동/고정 여부	연이자율(%)	당기말	전기말
(주)삼성증권	수익증권담보대출(*1)	-	고정	7.00	-	36,000,000
한국투자증권(주)	수익증권담보대출(*1)	-	고정	7.00	-	20,000,000
(주)삼성증권	한도대출(*2)	2025-06-04	고정	6.51	8,000,000	-
합계					8,000,000	56,000,000

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

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

(3) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	내 역	만기일	변동/고정 여부	연이자율(%)	당기말	전기말
(주)스탠다드차타드은행	부동산담보대출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	-	28,000,000
(주)하나은행	부동산담보대출	2024-05-01	변동	CD(3개월) +1.68	-	8,000,000
(주)신한은행	부동산담보대출	2026-04-23	변동	CD(3개월) +1.63	36,000,000	-
합계(*)					36,000,000	36,000,000
차감 : 유동성 대체					-	(36,000,000)
차감 : 계					36,000,000	-

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

(4) 당기말 및 전기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율(%)	당기말	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				(59,567)	(134,678)
소계				59,940,433	59,865,322
유동성				(49,968,281)	(49,902,979)
잔액				9,972,152	9,962,343

16. 자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (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) 당기 및 전기 중 유통보통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	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) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	51,443,469	186,773,555	51,443,469	197,223,241
이익잉여금 이입	-	-	-	(10,449,686)
기 말	51,443,469	186,773,555	51,443,469	186,773,555

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

(단위: 천원)

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

(5) 이익준비금

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

17. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기		전 기	
	계속영업	중단영업	계속영업	중단영업
영업수익				
비연결종속기업평가이익	2,745,452	-	32,510,422	-
배당수익	7,663,025	-	8,822,562	-
임대료수익	-	1,395,666	-	1,378,478
관리비수익	-	105,251	-	105,251
기타영업수익	-	145,340	-	91,222
합 계	10,408,477	1,646,257	41,332,984	1,574,951
영업비용				
비연결종속기업평가손실	4,419,665	-	6,019,210	-
비연결종속기업처분손실	1,790,067	-	-	-
당기손익-공정가치측정금융부채 평가손실	239,402	-	146,024	-
급 여	15,000	1,200	15,000	-
지급수수료	143,348	388,448	247,322	160,830
자산관리수수료	3,067,901	50,000	168,039	50,000
자산보관수수료	27,674	22,000	28,334	7,000
사무수탁수수료	55,082	11,000	59,418	11,000
세금과공과	-	36,403	135	36,131
지급임차료	-	1,965	-	1,650
건물관리비	-	138,608	-	91,222
기타비용(판관)	14,702	70,661	8,465	75,729
합 계	9,772,841	720,285	6,691,947	433,562

18. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기		전 기	
		계속영업	중단영업	계속영업	중단영업
금융수익	이자수익	17,297	454	119,674	491
	외화환산이익	-	-	2	-
합 계		17,297	454	119,676	491
금융비용	이자비용	2,945,881	962,383	3,783,345	982,948
	외화환산손실	-	-	1	-
합 계		2,945,881	962,383	3,783,346	982,948

19. 기타수익 및 기타비용

당기 및 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기		전 기	
		계속영업	중단영업	계속영업	중단영업
기타수익	잡이익	86	233	1,928	-
기타비용	잡손실	-	-	9	2

20. 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 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다. 다만 전기에는 개정전 상법에 따른 배당가능이익 초과분에 대하여 법인세 추가납세액이 발생하였습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용	-	1,659,870

21. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

내역	당 기	전 기
기본 주당손익		
지배기업소유주지분 순손익	(2,312,328,925)	29,482,591,484
가중평균유통보통주식수	51,443,469	51,443,469
기본주당순손익	(45)	573
계속영업		
지배기업소유주지분 순손익	(2,292,861,843)	29,319,415,990
가중평균유통보통주식수	51,443,469	51,443,469
기본주당순손익	(45)	570
중단영업		
지배기업소유주지분 순손익	(19,467,082)	163,175,494
가중평균유통보통주식수	51,443,469	51,443,469
기본주당순손익	-	3

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2024.03.01 ~ 2024.08.31	51,443,469	184	9,465,598,296
합 계			184	9,465,598,296
가중평균유통보통주식수				51,443,469

<전기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2023.09.01 ~ 2024.02.29	51,443,469	182	9,362,711,358
합 계			182	9,362,711,358
가중평균유통보통주식수				51,443,469

(3) 희석주당손익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

22. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

[(주)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사 자산관리위탁보수]

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

[(주)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
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 및임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용	비고
운용기본수수료	1. 대상자산 준공전 운용보수: 금삼천만원 2. 대산자산 준공후 운용보수: 매반기별 금오천만원	결산기 단위로 지급
매입수수료	매입금액의 1.0%	-
매각기본수수료	매각가액의 1.0%	-
매각성과수수료	매각차익의 10%	보통주 IRR 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 기초자산에 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) 및 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영,계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반

사무수탁계약을 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 결산기 정기주주총회 개최일로부터 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	매 결산기 정기주주총회 개최일로부터 7영업일	매 결산기

4) 담보제공자산 및 자금차입약정

연결회사는 삼성증권(주)및 한국투자증권(주)과 체결한 차입한도 약정에 따라 총 560억원의 차입금을 조달하였으나 당기 중 전액 상환하여 차입한도 약정이 해지되었습니다. 또한 동 차입을 위해 종속회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 및 비연결종속기업투자 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권과 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있었으나, 당기 중 차입금 상환으로 담보제공이 해제되었습니다.

또한 연결회사는 2024년 05월 신규자산 매입대금(부동산 관련 증권 포함) 및 운영자금 조달 목적으로 삼성증권(주)과 250억원의 한도대출약정을 체결하였으며, 차입기간은 2024년 06월 04일부터 2025년 06월 04일까지입니다. 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)신한은행	43,200,000	장기차입금	36,000,000
	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) 등에 패키지 보험이질권 설정되어 있습니다.

(5) 이지스일반사모부동산투자신탁 97호 투자 관련 사항

연결회사는 이지스일반사모부동산투자신탁97호 투자와 관련하여, 우선주 최초 설정일(2024.04.23)로부터 3년이 경과한 이후 회사 또는 제3자에게 우선주의 전부 또는 일부를 매도할 것을 청구 행사 가능합니다.
(행사가 : 목표수익률+0.2%p 달성가격)

23. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	6,841,730	(*)
		기타유동채권	282,425	(*)
		단기금융상품	-	(*)
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	457,067,647	457,067,647
합 계			464,191,802	
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	3,742,208	(*)
		기타비유동채무	1,128,933	(*)
		유동차입금	57,968,281	(*)
		비유동차입금	45,972,152	(*)
	파생상품부채	기타비유동금융부채	1,642,914	1,642,914
합 계			110,454,488	

(*) 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

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	457,067,647	-	-	457,067,647
파생상품				
통화선도	1,642,914	-	1,642,914	-

<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	-

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 측정되는 자산・부채 중 공정가치 서열체계 수준 2 및 수준3으로 분류된 자산・부채의 가치평가기법과 투입변수는 다음과 같습니다.

<당기말> (단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	457,067,647	순자산가치법	거래사례, 할인율 ,임대료상승률 등
파생상품				
파생상품부채	통화선도	1,642,914	현재가치법	할인율

<전기말> (단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	520,478,970	순자산가치법	거래사례, 할인율 ,임대료상승률 등
파생상품				
파생상품부채	통화선도	1,403,512	현재가치법	할인율

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가손익	(1,674,213)	26,491,212
	처분손익	(1,790,067)	-
	배당수익	7,663,025	8,822,562
합 계		4,198,745	35,167,750
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금 및 단기금융상품	이자수익	17,751	120,165
상각후원가로 측정하는 금융부채			
차입금 및 사채	이자비용	3,908,264	4,766,293
당기손익-공정가치측정금융부채			
파생상품부채	평가손실	239,402	146,024

24. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당 기	전 기
이지스자산운용(주)	자산관리보수	2,939,773	41,178
이지스일반사모부동산투자신탁97호	배당금수익	6,582,191	1,675,254
	원본상환	59,947,043	-
이지스일반사모부동산투자신탁248호	배당금수익	742,402	737,407
이지스일반사모부동산투자신탁25호	배당금수익	-	6,083,460
코람코전문투자형사모부동산투자신탁제127호	배당금수익	338,432	326,442

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당기말	전기말
이지스자산운용(주)	미지급비용	2,936,033	37,397
이지스일반사모부동산투자신탁97호	미수금	-	487,486
이지스일반사모부동산투자신탁25호	미수금	-	3,128,490

(4) 주요 경영진에 대한 보상

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
단기급여	15,000	15,000

25. 영업으로부터 창출된 현금

(1) 당기 및 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순손익	(2,328,586)	29,478,347
조정		
법인세비용	-	1,659,870
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	3,703,682	(26,345,188)
배당수익	(7,663,025)	(8,822,562)
이자수익	(17,751)	(120,165)
이자비용	3,908,264	4,766,293
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	(6,434)	8,316
미지급금	54,499	25,968
미지급비용	2,788,002	(259,781)
미수금	9,835	(7,967)
부가세대급금	-	16,655
부가세예수금	-	(79,407)
예수금	(237)	237
영업으로부터 창출된 현금	448,249	320,616

(2) 연결회사의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 보고기간 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 전기에 차입금 유동성 대체 36,000,000천원, 유형자산 매각예정자산 대체 50,149,316천원입니다.

(3) 당기 및 전기 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다

<당기> (단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		기말
			취득	기타변동	
차입금 및 사채(유동)	141,902,979	(84,000,000)	-	65,302	57,968,281
장기차입금 및 사채(비유동)	9,962,343	36,000,000	-	9,809	45,972,152
임대보증금	1,128,933	-	-	-	1,128,933
재무활동으로부터의 총부채	152,994,255	(48,000,000)	-	75,111	105,069,366

<전기> (단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		기말
			취득	기타변동	
차입금 및 사채(유동)	152,000,000	(10,129,853)	-	32,832	141,902,979
사채(비유동)	-	9,957,414	-	4,929	9,962,343
임대보증금	1,128,933	-		-	1,128,933
재무활동으로부터의 총부채	153,128,933	(172,439)	-	37,761	152,994,255

26. 비지배지분에 대한 정보

연결회사에 포함된 비지배지분이 중요한 종속기업의 자본 중 비지배지분에 배분된 당기순손익 및 누적비지배지분은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

회사명	비지배지분율 (%)	기초 누적비지배지분	비지배지분에 배분된 당기순손익	연결범위 변동	지분율 변동 등	기말 누적비지배지분
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	3.22	367,721	(16,257)	-	-	351,464

<전기> (단위: 천원)

회사명	비지배지분율 (%)	기초 누적비지배지분	비지배지분에 배분된 당기순손익	연결범위 변동	지분율 변동 등	기말 누적비지배지분
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	3.22	371,966	(4,245)	-	-	367,721

27. 매각예정분류자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 매각예정분류자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	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

(2) 연결회사는 매각예정자산과 관련하여 재산종합보험 등 (부보금액: 28,700백만원)에 가입하고 있습니다.

28. 중단영업

연결회사는 전기 중 종속회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사가 보유한 토지 및 건물에 대하여 매각예정자산으로 분류하였습니다(주석 27참조). 이러한 결과는 포괄손익계산서에서 계속영업과 중단영업이 구분되어 있으며, 비교 표시되는 기간의 손익계산서는 재작성되었습니다.

(1) 중단영업으로 분류된 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
Ⅰ.영업수익	1,646,257	1,574,951
Ⅱ.영업비용	720,285	433,562
Ⅲ.영업이익	925,972	1,141,389
1.금융수익	454	491
2.금융비용	962,383	982,948
3.기타수익	233	-
4.기타비용	-	2
Ⅳ.세전중단영업순이익(손실)	(35,724)	158,930
Ⅴ.법인세비용	-	-
Ⅵ.세후중단영업순이익(손실)	(35,724)	158,930

(2) 중단영업으로부터의 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
영업활동현금흐름	209,532	130,742
투자활동현금흐름	-	-
재무활동현금흐름	-	-
총현금흐름	209,532	130,742

29. 보고기간 후 사건

연결회사가 투자 중인 이지스일반사모부동산투자신탁25호(트윈트리타워)의 구분소유를 해소하고 자산가치제고 방안을 마련하기 위하여 이지스자산운용(주)의 요청으로 구분소유 잔여 4개 호실(주유소 등) 매입대금 50억원(3,692,598,556좌)을 2024년 10월 30일 추가납입(추가출자)하였으며, 2024년 10월 31일 해당 매매계약이 완료되었습니다.

연결회사는 2024년 10월 31일 이사회를 통하여 총 1,000억원의 전자단기사채 발행한도를 정하였습니다. 당해 한도금액 이내에서 1-1회차 회사채 차환금액(500억), 운영자금(320억, 97호 재구조화 회수 분으로 10기 배당금 지급전까지 자금운용 효율화를 위해 2024년 4월 24일 기존대출 560억을 상환한 금액 중 배당금으로 지급에 활용할 금액) 조달에 활용할 예정입니다. 단, 기약정된 한도대출 활용도 가능하여, 전자단기사채 발행시점 시장 상황에 따라 한도대출 활용여부를 결정할 예정으로 금번 전자단기사채를 통한 한도금액을 1,000억으로 설정하였으며, 비엔케이투자증권(주)와 인수약정 및 발행대리업무 위탁을 통하여 700억원의 전자단기사채의 발행(2024년 11월 26일)을 확정하였습니다. 당해 한도금액은 최근 정기주주총회에서(2024년 05월 31일) 기승인받은 사채발행계획과 관련하여 이사회 결의를 통해 세부한도(전자단기사채)를 설정한 내용입니다.

4. 재무제표

4-1. 재무상태표

재무상태표

제 10 기 2024.08.31 현재

제 9 기 2024.02.29 현재

제 8 기 2023.08.31 현재

(단위 : 원)

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
자산			

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
유동자산	11,093,667,858	6,517,081,261	14,847,095,213
현금및현금성자산	5,076,149,971	391,131,364	9,526,592,814
단기금융상품		1,500,000,000	4,300,000,000
기타유동채권	429,797	3,643,432,181	70,463,873
기타유동자산	16,630	26,346	35,956
당기법인세자산	6,017,071,460	982,491,370	950,002,570
비유동자산	473,360,333,941	536,851,748,000	508,141,326,000
종속기업투자	29,300,000,000	29,300,000,000	33,100,000,000
비연결종속기업투자	444,060,333,941	507,551,748,000	475,041,326,000
자산총계	484,454,001,799	543,368,829,261	522,988,421,213
부채			
유동부채	61,108,863,912	106,898,300,670	117,691,484,930
기타유동채무	3,140,583,231	995,321,329	1,691,484,930
차입금 및 사채	57,968,280,681	105,902,979,341	116,000,000,000
비유동부채	9,972,151,926	9,962,342,560	
사채	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
기타불입자본	186,773,555,129	186,773,555,129	197,223,241,050
이익잉여금(결손금)	175,155,961,832	188,291,161,902	156,630,226,233
자본총계	413,372,985,961	426,508,186,031	405,296,936,283
자본과부채총계	484,454,001,799	543,368,829,261	522,988,421,213

4-2. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 10 기 2024.03.01 부터 2024.08.31 까지

제 9 기 2023.09.01 부터 2024.02.29 까지

제 8 기 2023.03.01 부터 2023.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
영업수익	9,989,953,637	41,006,542,221	50,466,571,620
영업비용	9,356,856,689	4,156,744,430	14,727,100,792
영업이익	633,096,948	36,849,797,791	35,739,470,828
금융수익	16,911,872	119,291,608	117,799,543
금융비용	2,945,880,887	3,783,344,873	5,027,506,847
기타이익	85,919	3,954	829,709
기타비용	20		
법인세비용차감전순이익(손실)	(2,295,786,168)	33,185,748,480	30,830,593,233
법인세비용(수익)		1,635,912,578	
당기순이익(손실)	(2,295,786,168)	31,549,835,902	30,830,593,233
총포괄손익	(2,295,786,168)	31,549,835,902	30,830,593,233
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(45)	613	788
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	(45)	613	788

4-3. 자본변동표

자본변동표

제 10 기 2024.03.01 부터 2024.08.31 까지

제 9 기 2023.09.01 부터 2024.02.29 까지

제 8 기 2023.03.01 부터 2023.08.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2023.03.01 (기초자본)	36,745,335,000	149,955,542,948	133,622,893,984	320,323,771,932
당기순이익(손실)			30,830,593,233	30,830,593,233
유상증자	14,698,134,000	47,267,698,102		61,965,832,102
배당금의 지급			(7,823,260,984)	(7,823,260,984)
지분의 발행				

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
이익잉여금 이입				
2023.08.31 (기말자본)	51,443,469,000	197,223,241,050	156,630,226,233	405,296,936,283
2023.09.01 (기초자본)	51,443,469,000	197,223,241,050	156,630,226,233	405,296,936,283
당기순이익(손실)			31,549,835,902	31,549,835,902
유상증자				
배당금의 지급			(10,338,586,154)	(10,338,586,154)
지분의 발행				
이익잉여금 이입		(10,449,685,921)	10,449,685,921	
2024.02.29 (기말자본)	51,443,469,000	186,773,555,129	188,291,161,902	426,508,186,031
2024.03.01 (기초자본)	51,443,469,000	186,773,555,129	188,291,161,902	426,508,186,031
당기순이익(손실)			(2,295,786,168)	(2,295,786,168)
유상증자				
배당금의 지급			(10,839,413,902)	(10,839,413,902)
지분의 발행				
이익잉여금 이입				
2024.08.31 (기말자본)	51,443,469,000	186,773,555,129	175,155,961,832	413,372,985,961

4-4. 현금흐름표

현금흐름표

제 10 기 2024.03.01 부터 2024.08.31 까지

제 9 기 2023.09.01 부터 2024.02.29 까지

제 8 기 2023.03.01 부터 2023.08.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
영업활동으로 인한 현금흐름	2,077,389,260	(1,424,435,296)	7,315,766,290
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	(204,802,331)	(353,888,401)	(307,357,548)
2. 이자 수취	43,938,010	162,299,546	109,206,433
3. 이자 지급	(3,667,735,212)	(4,444,589,038)	(5,798,136,985)
4. 배당금수취(영업)	10,940,568,883	4,880,143,975	13,101,251,620
5. 법인세 환급(납부)	(5,034,580,090)	(1,668,401,378)	210,802,770
투자활동으로 인한 현금흐름	61,447,043,249	2,800,000,000	6,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입	61,447,043,249	10,300,000,000	9,300,000,000

	제 10 기	제 9 기	제 8 기
단기금융상품 처분	1,500,000,000	10,300,000,000	9,300,000,000
비연결종속기업투자처분	59,947,043,249		
2. 투자활동으로 인한 현금유출		(7,500,000,000)	(3,300,000,000)
단기금융상품 취득		7,500,000,000	3,300,000,000
비연결종속기업투자취득			
재무활동으로 인한 현금흐름	(58,839,413,902)	(10,511,026,154)	(5,857,428,882)
1. 재무활동으로 인한 현금유입	8,000,000,000	115,827,560,000	61,965,832,102
단기차입금의 차입	8,000,000,000	56,000,000,000	
사채의 차입		59,827,560,000	
유상증자			61,965,832,102
2. 재무활동으로 인한 현금유출	(66,839,413,902)	(126,338,586,154)	(67,823,260,984)
배당금 지급	10,839,413,902	10,338,586,154	7,823,260,984
단기차입금의 상환	56,000,000,000	116,000,000,000	60,000,000,000
현금및현금성자산의 증가	4,685,018,607	(9,135,461,450)	7,458,337,408
기초 현금및현금성자산	391,131,364	9,526,592,814	2,068,255,406
기말 현금및현금성자산	5,076,149,971	391,131,364	9,526,592,814

5. 재무제표 주석

주석

제 10 (당) 기 2024년 08월 31일 현재

제 9 (전) 기 2024년 02월 29일 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.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율
보통주	이지스자산운용(주)	7,694,868	14.96%
	기타	43,748,601	85.04%
합 계		51,443,469	100.00%

2. 중요한 회계정책 및 회계적 판단, 추정 및 가정

재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 회계정책의 변경과 공시

1) 회사가 채택한 제・개정 기준서 및 해석서

회사가 2024년 03월 01일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제・개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

가. 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.

나. 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공 시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채

와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자 금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

다. 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 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

라. 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) 회사가 적용하지 않은 제・개정 기준서 및 해석서

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

가. 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 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.

(2) 재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 2019년 7월 16일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서,해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 재무제표는 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(3) 중요한 판단과 추정

회사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다.
또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

1) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(4) 종속기업투자

기업회계기준서 제1110호 '재무제표'에 의한 지배회사인 회사는 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자를 기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따라 원가법으로 처리하거나 기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치로 회계처리하고 있습니다.

또한 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다.

(5) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

가. 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

나. 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

다. 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생함.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

라. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생함.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

마. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

바. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

사. 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

아. 금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인

증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

가. 최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

나. 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

다. 차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

라. 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(6) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

(7) 충당부채

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

(8) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 당기말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(9) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(10) 리스

회사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.
- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.
- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 구입가격이 중요하지 않은 자산을 의미합니다.

회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

(11) 수익인식

1) 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은 금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

2) 배당수익

회사는 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식합니다.

3. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산

・부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 이지스일반사모부동산투자신탁97호, 이지스일반사모부동산투자신탁25호, 이지스일반사모부동산투자신탁248호가 있습니다.

4. 재무위험관리

(1) 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 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 및 차입금이 없습니다.

2) 신용위험

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

· 상각후원가로 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.

당기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
차입금 및 사채	67,940,433	115,865,322
차감: 현금및현금성자산 및 단기금융상품	(5,076,150)	(1,891,131)
순부채(A)	62,864,283	113,974,191
자본총계(B)	413,372,986	426,508,186
총자본(C=A+B)	476,237,269	540,482,377
자본조달비율(D=A/C)	13.20%	21.09%

5. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금(*)	5,076,150	391,131

(*) 상기 금융상품 중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

6. 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

(*) 상기 금융상품 중 사용이 제한된 예금은 없습니다.

7. 기타유동채권

당기말 및 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	-	3,615,976
미수수익	430	27,456
합 계	430	3,643,432

8. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	17	26

9. 당기법인세자산

당기말 및 전기말 현재 당기법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수법인세환급액	6,017,071	982,491

10. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율(%)	결산월	당기말		전기말	
				취득원가	장부금액	취득원가	장부금액
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00	11월	26,100,000	14,300,000	26,100,000	14,300,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사(*)	대한민국	96.77	3월, 9월	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
합계				41,100,000	29,300,000	41,100,000	29,300,000

(*) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 주식을 담보로 제공하고 있었으나, 당기 중 차입금 상환으로 담보제공이 해제되었습니다.

(2) 당기 및 전기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율(%)	출자좌수	기 초	손상차손	기 말
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00	6,880,000주	14,300,000	-	14,300,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	대한민국	96.77	3,000,000주	15,000,000	-	15,000,000
합 계				29,300,000	-	29,300,000

<전기>

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율(%)	출자좌수	기 초	손상차손	기 말
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00	6,880,000주	18,100,000	(3,800,000)	14,300,000
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	대한민국	96.77	3,000,000주	15,000,000	-	15,000,000
합 계				33,100,000	(3,800,000)	29,300,000

11. 비연결종속기업투자

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

(2) 당기 및 전기 현재 비연결종속기업투자주식에 대한 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율(%)	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말(*2)
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호(*1)	대한민국	48.10	83,484 백만좌	235,184,320	-	(61,737,110)	(4,419,665)	169,027,545
이지스일반사모부동산투자신탁248호	대한민국	80.30	21,200 백만좌	28,383,620	-	-	453,044	28,836,664
이지스일반사모부동산투자신탁25호(*1)	대한민국	99.73	183,900 백만좌	243,983,808	-	-	2,212,317	246,196,125
합 계				507,551,748	-	(61,737,110)	(1,754,304)	444,060,334

(*1) 자산 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 및 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있었으나, 당기 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.
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 835억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,839억원

<전기> (단위: 천원)

구 분	소재지	지분율(%)	출자좌수	기 초	취 득	처 분	평가손익	기 말(*2)
(수익증권)								
이지스일반사모 부동산투자신탁97호(*1)	대한민국	99.91	113,200 백만좌	235,120,928	-	-	63,392	235,184,320
이지스일반사모부동산투 자신탁248호	대한민국	80.30	21,200 백만좌	28,380,228	-	-	3,392	28,383,620
이지스일반사모부동산투 자신탁25호(*1)	대한민국	99.73	183,900 백만좌	211,540,170	-	-	32,443,638	243,983,808
합 계				475,041,326	-	-	32,510,422	507,551,748

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

(*2) 각 비연결종속기업투자의 취득원가(투자원금)는 아래와 같습니다.
- 이지스일반사모부동산투자신탁97호: 1,132억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁248호: 212억원
- 이지스일반사모부동산투자신탁25호: 1,839억원

12. 기타유동채무

당기말 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급비용	3,140,583	995,321

13. 차입금 및 사채

(1) 당기말 및 전기말 현재 차입금 및 사채 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
유동		
단기차입금	8,000,000	56,000,000
사채	49,968,281	49,902,979
소 계	57,968,281	105,902,979
비유동		
사채	9,972,152	9,962,343
합 계	67,940,433	115,865,322

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

(단위: 천원)

차입처	내 역	만기	변동/고정 여부	연이자율(%)	당기말	전기말
(주)삼성증권	수익증권담보대출(*1)	-	고정	7.00	-	36,000,000
한국투자증권(주)	수익증권담보대출(*1)	-	고정	7.00	-	20,000,000
(주)삼성증권	한도대출(*2)	2025-06-04	고정	6.51	8,000,000	-
합계					8,000,000	56,000,000

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

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

(3) 당기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율(%)	당기말	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				(59,567)	(134,678)
소계				59,940,433	59,865,322
유동성				(49,968,281)	(49,902,979)
잔액				9,972,152	9,962,343

14. 자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

<당기말> (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) 당기 및 전기 중 유통보통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	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) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	51,443,469	186,773,555	51,443,469	197,223,241
이익잉여금 이입	-	-	-	(10,449,686)
기 말	51,443,469	186,773,555	51,443,469	186,773,555

(4) 이익준비금

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

15. 이익잉여금처분계산서

(1) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서			
제 10 (당) 기	2024년 03월 01일부터	제 9 (전) 기	2023년 09월 01일부터
	2024년 08월 31일까지		2024년 02월 29일까지
처분예정일	2024년 11월 29일	처분확정일	2024년 5월 31일

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
Ⅰ. 미처분이익잉여금		175,155,961,832		188,291,161,902
- 전기이월미처분이익잉여금	177,451,748,000		156,741,326,000	
- 당기순손익	(2,295,786,168)		31,549,835,902	
Ⅱ. 이익잉여금처분액		(31,480,037,590)		(10,839,413,902)
- 연차배당(*)	31,480,037,590		10,839,413,902	
Ⅲ. 차기이월미처분이익잉여금		143,675,924,242		177,451,748,000

(*) 당사는 부동산투자회사법 제28조에 따라 상법 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당 한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 배당가능이익 전액 및 이입된 이익잉여금 전액을 정기주주총회 의결을 거쳐 배당할 예정입니다.

(2) 회사의 당기말 및 전기말 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당기말	전기말
배당금	31,480,037,590	10,839,413,902
총발행주식수	51,443,469	51,443,469
주당배당금	612	211
액면금액	1,000	1,000
주당배당률	61.2%	21.1%

16. 영업수익 및 영업비용

당기 및 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
영업수익		
비연결종속기업평가이익	2,665,361	32,510,422
배당수익	7,324,593	8,496,120
합 계	9,989,954	41,006,542
영업비용		
비연결종속기업평가손실	4,419,665	-
비연결종속기업처분손실	1,790,067	-
종속기업투자손상차손	-	3,800,000
급 여	7,800	1,800
지급수수료	129,731	246,846
자산관리수수료	2,939,773	41,178
자산보관수수료	16,619	16,389
사무수탁수수료	38,500	42,000
세금과공과	-	67
기타비용	14,702	8,464
합 계	9,356,857	4,156,744

17. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당 기	전 기
금융수익	이자수익	16,912	119,292
금융비용	이자비용	2,945,881	3,783,345

18. 기타수익

당기 및 전기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기	전기
기타수익	잡이익	86	4

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 90 이상을 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 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다. 다만 전기에는 개정전 상법에 따른 배당가능이익 초과분에 대하여 법인세 추가납세액이 발생하였습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용	-	1,635,913

20. 주당손익

(1) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익	(2,295,786,168)	31,549,835,902
가중평균유통보통주식수	51,443,469	51,443,469
보통주기본주당이익	(45)	613

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2024.03.01 ~ 2024.08.31	51,443,469	184	9,465,598,296
합 계			184	9,465,598,296
가중평균유통보통주식수				51,443,469

<전기>

항 목	기 간	유통주식수(주)	일수(일)	적수(주)
보통주	2023.09.01 ~ 2024.02.29	51,443,469	182	9,362,711,358
합 계			182	9,362,711,358
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) x 5.0% 단, 어느 사업연도의 주가수익이 결손금 미만이거나, 어느 사업연도의 평균종가가 해당 사업연도 이전의 각 사업연도별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과수수료를 지급하지 아니함 1) 결손금 : 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 음수일 경우 그 절대값 2) 평균종가 : 어느 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균 값 3) 주가수익 : '해당 사업연도의 마지막 15 거래일 동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균값(주1)'에서 '해당사업연도의 주당 공모발행가액(주2)'을 차감한 금액에 '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) 담보제공자산 및 자금차입약정

회사는 삼성증권(주)및 한국투자증권(주)과 체결한 차입한도 약정에 따라 총 560억원의 차입금을 조달하였으나 당기 중 전액 상환하여 차입한도 약정이 해지되었습니다. 또한 동 차입을 위해 종속회사 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사 및 비연결종속기업투자 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권과 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 담보로 제공하고 있었으나, 당기 중 차입금 상환으로

담보제공이 해제되었습니다.

또한 회사는 2024년 05월 신규자산 매입대금(부동산 관련 증권 포함) 및 운영자금 조달 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 회사 또는 제3자에게 우선주의 전부 또는 일부를 매도할 것을 청구 행사 가능합니다.
(행사가 : 목표수익률+0.2%p 달성가격)

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	5,076,150	(*)
		기타유동채권	430	(*)
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	444,060,334	444,060,334
합 계			449,136,914	
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	3,140,583	(*)
		단기차입금	8,000,000	(*)
		사채	59,940,433	(*)
합 계			71,081,016	

(*) 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	기타금융채무	995,321	(*)
		단기차입금	56,000,000	(*)
		사채	59,865,322	(*)
합 계			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, 관측가능하지 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

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	444,060,334	-	-	444,060,334

<전기말> (단위: 천원)

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

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	444,060,334	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

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가이익	2,665,361	32,510,422
	평가손실	(4,419,665)	-
	처분손실	(1,790,067)	-
	배당수익	7,324,593	8,496,120
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금 및 단기금융상품	이자수익	16,912	119,292
상각후원가로 측정하는 금융부채			
차입금 및 사채	이자비용	2,945,881	3,783,345

23. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당 기	전 기
이지스자산운용(주)	자산관리보수	2,939,773	41,178
이지스일반사모부동산투자신탁97호	배당금수익	6,582,191	1,675,254
	원본상환	59,947,043	-
이지스일반사모부동산투자신탁248호	배당금수익	742,402	737,407
이지스일반사모부동산투자신탁25호	배당금수익	-	6,083,460

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내 역	당기말	전기말
이지스자산운용(주)	미지급비용	2,936,033	37,397
이지스일반사모부동산투자신탁97호	미수금	-	487,486
이지스일반사모부동산투자신탁25호	미수금	-	3,128,490

(4) 주요 경영진에 대한 보상

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
단기급여	7,800	1,800

24. 영업으로부터 창출된 현금

(1) 당기 및 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순손익	(2,295,786)	31,549,836
조정		
당기손익-공정가치측정금융자산관련손익	3,544,371	(32,510,422)
배당금수익	(7,324,593)	(8,496,120)
이자수익	(16,912)	(119,292)
종속기업투자손상차손	-	3,800,000
이자비용	2,945,881	3,783,345
법인세비용	-	1,635,913
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용	10	10
미지급비용	2,942,227	2,842
영업으로부터 창출된 현금	(204,802)	(353,888)

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
이익잉여금의 이입	-	10,449,686

(3) 당기 및 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

<당기> (단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		기말
			취득	기타변동	
차입금 및 사채(유동)	105,902,979	(48,000,000)	-	65,302	57,968,281
사채(비유동)	9,962,343	-	-	9,809	9,972,152
재무활동으로부터의 총부채	115,865,322	(48,000,000)	-	75,111	67,940,433

<전기> (단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	비현금 변동		기말
			취득	기타변동	
차입금 및 사채(유동)	116,000,000	(10,129,853)	-	32,832	105,902,979
사채(비유동)	-	9,957,414	-	4,929	9,962,343
재무활동으로부터의 총부채	116,000,000	(172,439)	-	37,761	115,865,322

25. 보고기간 후 사건

회사가 투자 중인 이지스일반사모부동산투자신탁25호(트윈트리타워)의 구분소유를 해소하고 자산가치제고 방안을 마련하기 위하여 이지스자산운용(주)의 요청으로 구분소유 잔여 4개 호실(주유소 등) 매입대금 50억원(3,692,598,556좌)을 2024년 10월 30일 추가납입(추가출자)하였으며, 2024년 10월 31일 해당 매매계약이 완료되었습니다.

회사는 2024년 10월 31일 이사회를 통하여 총 1,000억원의 전자단기사채 발행 한도를 정하였습니다. 당해 한도금액 이내에서 1-1회차 회사채 차환금액(500억), 운영자금(320억, 97호 재구조화 회수 분으로 10기 배당금 지급전까지 자금운용 효율화를 위해 2024년 4월 24일 기존대출 560억을 상환한 금액 중 배당금으로 지급에 활용할 금액) 조달에 활용할 예정입니다. 단, 기약정된 한도대출 활용도 가능하여, 전자단기사채 발행시점 시장 상황에 따라 한도대출 활용여부를 결정할 예정으로 금번 전자단기사채를 통한 한도금액을 1,000억으로 설정하였으며, 비엔케이투자증권(주)와 인수약정 및 발행대리업무 위탁을 통하여 700억원의 전자단기사채의 발행(2024년 11월 26일)을 확정하였습니다. 당해 한도금액은 최근 정기주주총회에서(2024년 05월 31일) 기승인받은 사채발행계획과 관련하여 이사회 결의를 통해 세부한도(전자단기사채)를 설정한 내용입니다.

6. 배당에 관한 사항

주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제10기	제9기	제8기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제10기	제9기	제8기
(연결)당기순이익(백만원)		-2,329	29,478	34,216
(별도)당기순이익(백만원)		-2,296	31,550	30,831
(연결)주당순이익(원)		-45	573	875
현금배당금총액(백만원)		31,480	10,839	10,339
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-1,352.90	36.77	30.21
현금배당수익률(%)	-	12.24	4.22	4.02
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	-	612	211	201
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	10	10.26	7.44

* 제1기(약 4개월) 0.11%, 제2기(10개월) 1.21%, 제3기(6개월) 3.02%, 제4기(6개월) 3.04%, 제5기(6개월) 3.04%, 제6기(6개월) 3.04%, 제7기(6개월) 4.26%, 제8기(6개월) 4.02%, 제9기(6개월) 4.22%, 제10기 (6개월)10.26% 연속하여 배당함.

* 당사는 6개월 결산 법인이나 제1기와 제2기 사업연도는 각각 약 4개월, 10개월로, 최근 3년간 및 5년간 평균 배당수익률(연환산)은 제1기~제10기 사업연도(총 약 62개월) 배당률을 일할계산하여 산출하였음.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

증자(감자)현황

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 백만원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2019년 07월 16일	-	보통주식	300,000	1,000	5,000	발기인출자
2020년 06월 20일	유상증자(일반공모)	보통주식	23,700,000	1,000	5,000	-
2021년 11월 30일	유상증자(제3자배정)	보통주식	6,872,852	1,000	5,820	-
2022년 06월 11일	유상증자(제3자배정)	보통주식	5,872,483	1,000	5,960	-
2023년 08월 02일	유상증자(주주배정)	보통주식	14,698,134	1,000	4,270	-

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(주)	회사채(녹색채권)	공모	2023년 11월 27일	50,000	7.0	A-	2024년 11월 27일	미상환	한국투자증권(주) 삼성증권(주)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
						(한국신용평가, 한국기업평가)			KB증권(주)
이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(주)	회사채(녹색채권)	공모	2023년 11월 27일	10,000	7.2	A- (한국신용평가, 한국기업평가)	2025년 11월 27일	미상환	한국투자증권(주) 삼성증권(주) KB증권(주)
합 계	-	-	-	60,000	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 원)

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

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 원)

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

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 원)

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

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 원)

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

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 원)

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

사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 백만원, %)

채권명	발행일	만기일	발행액	사채관리 계약체결일	사채관리회사
제1-1회 무보증사채	2023년 11월 27일	2024년 11월 27일	50,000	2023년 11월 23일	흥국생명보험(주)
제1-2회 무보증사채	2023년 11월 27일	2025년 11월 27일	10,000	2023년 11월 23일	흥국생명보험(주)

(이행현황기준일 : 2024년 08월 31일)

재무비율 유지현황	계약내용	부채비율을 400% 이하로 유지(별도재무제표 기준)
	이행현황	이행(별도재무제표 기준: 17.20%)
담보권설정 제한현황	계약내용	사채 발행 이후 지급보증 또는 ‘ 담보권’ 이 설정되는 채무의 합계액이 최근 보고상 ‘ 자기자본’ 의 400% 이하로 제한 (별도재무제표 기준)
	이행현황	이행(별도재무제표 기준: 16.47%)
	계약내용	하나의 회계연도에 1회 또는 수회에 걸쳐 "최근 보고서"상 자산총계의 60% (자산처분 후 1년 이내에 처분가액 등을 재원으로 취득한 자산이 있는 경우에

자산처분 제한현황		는 이를 차감한다) 이상의 자산을 매매· 양도· 임대 기타 처분 제한 (별도재무제표 기준)
	이행현황	이행(별도재무제표 기준: 12.40%)
지배구조변경 제한현황	계약내용	최대주주의 변경 제한 (단, 경영권 지배목적이 아닌 경우 등 지배구조변경으로 보지 않는 경우 제외)
	이행현황	이행(해당사항 없음)
이행상황보고서 제출현황	이행현황	당 사업보고서 제출일로부터 30일 이내에 사채관리회사(흥국생명보험㈜) 제출 예정

* 이행현황기준일은 이행현황 판단 시 적용한 회계감사인의 감사의견(확인 및 의견표시)이 표명된 가장 최근의 재무제표의 작성기준일이며, 지배구조변경 제한현황은 공시서류작성기준일임.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

공모자금의 사용내역

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (일반공모)	1	2020년 06월 19일	신규투자자산 편입	118,500	신규투자자산 편입	118,500	-
유상증자 (주주배정)	4	2023년 08월 01일	차입금 상환	62,761	차입금 상환	62,761	-
공모사채 (무보증사채)	1-1	2023년 11월 27일	차입금 상환	50,000	차입금 상환	50,000	-
공모사채 (무보증사채)	1-2	2023년 11월 27일	차입금 상환	10,000	차입금 상환	10,000	-

사모자금의 사용내역

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	주요사항보고서의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (제3자배정)	2	2021년 11월 19일	타법인증권 취득자금	40,000	타법인증권 취득자금	40,000	(*)
유상증자 (제3자배정)	3	2022년 06월 12일	타법인증권 취득자금	35,000	타법인증권 취득 및 차입금 상환, 기타 부대비용	35,000	(**)

(*) 회사는 2021년 12월 1일 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 유상증자에 참여하여 지분증권 3,000,000주(75.0%)를 150억원에 취득하였습니다. 취득 후 (주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 기존 주식의 감자로 인해 최종 지분율은 96.8%로 증가되었습니다.

(*) 회사는 2021년 11월 25일, 2021년 12월 17일 (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사의 유상증자에 참여하여 각각 지분증권 5,000,000주(100.0%)를 100억원에, 지분증권 1,580,000주(100.0%)를 158억원에 취득하였습니다.

(**) 회사는 2022년 06월 15일 130억원 차입금을 상환하였습니다.

(**) 회사는 2022년 06월 17일 이지스248호 제1종 수익증권을 212억원에 취득하였습니다.

8. 기타 재무에 관한 사항

8-1 공정가치평가

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	범 주	과 목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	5,076,150	(*)
		기타유동채권	430	(*)
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자	444,060,334	444,060,334
합 계			449,136,914	
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타금융채무	3,140,583	(*)
		단기차입금	8,000,000	(*)
		사채	59,940,433	(*)
합 계			71,081,016	

(*) 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	기타금융채무	995,321	(*)
		단기차입금	56,000,000	(*)
		사채	59,865,322	(*)
합 계			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, 관측가능하지 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

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	소 계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	444,060,334	-	-	444,060,334

<전기말> (단위: 천원)

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

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

<당기말> (단위: 천원)

구 분	종 류	금 액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자				
수익증권	사모펀드의 수익증권	444,060,334	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

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
당기손익-공정가치측정금융자산			
비연결종속기업투자	평가이익	2,665,361	32,510,422
	평가손실	(4,419,665)	-
	처분손실	(1,790,067)	-
	배당수익	7,324,593	8,496,120
상각후원가로 측정하는 금융자산			
보통예금 및 단기금융상품	이자수익	16,912	119,292
상각후원가로 측정하는 금융부채			
차입금 및 사채	이자비용	2,945,881	3,783,345

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

작성지침에 따라 당기에는 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않았습니다.

V. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

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

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제10기(당기)	성현회계법인	적정	해당사항 없음	비연결종속기업투자의 공정가치
제9기(전기)	성현회계법인	적정	해당사항 없음	비연결종속기업투자의 공정가치
제8기(전전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	비연결종속기업투자의 공정가치

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제10기(당기)	성현회계법인	개별 반기검토 및 기말감사(연결포함)	5,000만원	460	5,000만원	460
제9기(전기)	성현회계법인	개별 반기검토 및 기말감사(연결포함)	5,000만원	466	5,000만원	466
제8기(전전기)	다산회계법인	개별 반기검토 및 기말감사(연결포함)	2,500만원	388	2,500만원	388

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제10기(당기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제9기(전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제8기(전전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

2. 내부통제에 관한 사항

- 당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 및 제8조 제1항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따라 내부회계관리제도를 운영하지 않습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

1. 이사회의 구성 개요

- 당기 말 현재 당사의 이사회는 총 3인의 이사(대표이사(사내이사) 1인, 기타비상무이사 2인)로 구성되어 있습니다. 당사 이사회 의장은 당사 정관에 따라서 대표이사가 의장입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 두고 있지 않으며, 이사회내 소위원회 역시 별도로 두고 있지 않습니다. 이사의 주요 이력 및 업무분장은 "Ⅷ. 임원 및 직원등에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

2. 이사회의 권한내용

- 당사 정관에 따른 이사회 권한 사항은 다음과 같습니다.

제 35 조 (대표이사 및 이사의 직무)
① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제 38 조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.
1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관과의 업무위탁 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지
 가. 자산관리회사
 나. 부투법 제22조의2 제1항의 일반사무 등 위탁기관(이하 " 일반사무수탁회사" 라 한다)
 다. 부투법 제35조 제1항의 자산보관기관(이하 " 자산보관기관" 라 한다)
6. 제13조에 따른 신주발행에 관한 사항
7. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항

8. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
9. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
10. 제50조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
11.「상법」 기타 법령에 따라 이사회 결의를 요하는 사항
12. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

3. 주요 의결사항

- 당기간 이사회 개최 내역 및 의결사항은 다음과 같습니다.

개최일자	의안내용	가결여부	사내이사	기타비상무이사		
			도병운 (출석률 : 100 %)	류규태 (출석률 : 100 %)	이성종 (출석률 : 100 %)	정신아 (출석률 : 100%)
			찬반여부			
2024-04-09	제9기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
2024-04-17	이지스 97호 신탁계약 변경 동의의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	이지스 97호 수익자간 합의서 체결의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
2024-04-19	자리츠 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
2024-05-02	자리츠 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	대출 약정서 체결의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
2024-05-16	제 9 기 현금 배당의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	정관 변경의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	사업계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	자산관리계약 변경계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	이지스25호펀드 추가 투자 결정의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	차입계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	사채 발행계획 승인의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	업무위탁보수 지급의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성

개최일자	의안내용	가결여부	사내이사	기타비상무이사		
			도병운 (출석률 : 100 %)	류규태 (출석률 : 100 %)	이성종 (출석률 : 100 %)	정신아 (출석률 : 100%)
			찬반여부			
2024-05-30	정관 변경의 건에 대한 변경 결정의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
	정기주주총회 부의 안건 일부(제3-1호 의안) 철회의 건	가결	찬성	찬성	-	찬성
2024-06-25	자리츠 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건(1) 이지스데이터센터리츠	가결	찬성	-	찬성	찬성
	자리츠 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건(2)카이트제이십호리츠	가결	찬성	-	찬성	찬성
2024-08-14	기업신용평가 약정서 체결의 건	가결	찬성	-	찬성	찬성
	법률자문용역 계약서 체결의 건	가결	찬성	-	찬성	찬성
2024-08-26	테크컨버젼스공간플랫폼 공동개발 양해각서(MOU) 체결의 건	가결	찬성	-	찬성	찬성
2024-09-05	업무위탁보수 지급의 건	가결	찬성	-	찬성	찬성
2024-09-30	자리츠 중요 경영 사안에 대한 의사결정의 건	가결	찬성	-	찬성	찬성

4. 이사의 독립성

(1) 이사 선출에 대한 독립성 기준을 운영하는지 여부

이사 선임은 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 법령 규정에 의거하여 주주총회에서 선출되고 있으며, 이사 선출의 독립성에 관한 별도의 기준은 없습니다.

당사 정관 내 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못하도록 규정화 되어 있습니다.

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

(기준일 : 2024년 8월 31일)

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

사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

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

사외이사 교육 미실시 내역

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

5. 주식사무

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

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

6. 주주총회 의사록 요약

- 당기간 주주총회 개최 내역 및 의결 안건은 다음과 같습니다.

구분	일자	안건제목	가결 / 부결
제9기 정기주주총회	2024-05-31	제1호의안 : 제9기 재무제표 승인의 건	가결
		제2호의안 : 제9기 현금 배당의 건	가결
		제3-1호의안 : [안건철회]	가결
		제3-2호의안 : [특별결의] 정관(제16조 및 제54조) 변경의 건	가결
		제4호의안 : 차입계획 승인의 건	가결
		제5호의안 : [특별결의]사채 발행계획 승인의 건	가결
		제6호의안 : 자산관리계약 변경계약 체결의 건	가결
		제7호의안 : 사업계획 승인의 건	가결

		제8호의안 : [특별결의] 이지스25호펀드 추가 투자 결정의 건	가결
		제9호의안 : 이사(기타비상무이사) 선임의 건	가결
		제10호의안 : 제 10 기 이사 보수 승인의 건	가결
		제11호의안 : 제 10 기 감사 보수 승인의 건	가결

2. 감사제도에 관한 사항

1. 감사위원회 관련 사항

(1) 감사위원회 설치여부

- 당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

2. 감사위원 현황

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

3. 감사 관련 사항

(1) 감사의 인적사항

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

(2) 감사의 독립성

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

(3) 감사의 주요활동 내용

- 당사의 감사는 관련법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다.

- 당사 정관에 따른 감사의 직무는 다음과 같습니다.

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

감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

감사위원회 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
(주)스카이펀드서비스	2	팀장, 차장	재무제표, 이사회 등 경영전반에 관한 감사직무 수행지원

준법지원인 등 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
-	-	-	-

- 부동산투자법상 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

3. 주주총회 등에 관한 사항

투표제도 현황

(기준일 : 2024년 08월 31일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	도입	도입
실시여부	미실시	2024.05.31 9기 정기주주총회	2024.05.31 9기 정기주주총회

2. 소수주주권 행사여부

- 당사는 공시대상 기간 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

3. 경영권 경쟁

- 당사는 공시대상 기간 중 경영권 경쟁이 발행하지 않았습니다.

4. 의결권 현황

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	51,443,469	-
	-	-	-
의결권없는 주식수(B)	-	-	-
	-	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	-	-	-
	-	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	-	-	-
	-	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	-	-	-
	-	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	51,443,469	-
	-	-	-

VII. 주주에 관한 사항

1. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
이지스자산운용(주)	최대주주	보통주	7,325,239	14.24	7,494,868	14.57	-
조갑주	특별관계자	보통주	100,000	0.19	100,000	0.19	-
스카이밸류(주)	특별관계자	보통주	100,000	0.19	100,000	0.19	-
계		보통주	7,525,239	14.63	7,694,868	14.95	-
		-	-	-	-	-	-

* 위 주주현황은 증권대행부를 통해 수령한 2024.08.31 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

2. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
이지스자산운용(주)	81	이규성	1.04	-	-	손화자	12.40
		강영규	0.03	-	-	-	-

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	이지스자산운용(주)
자산총계	1,116,986
부채총계	636,119
자본총계	480,867
매출액	234,081
영업이익	54,413
당기순이익	46,843

- 금융감독원 전자공시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 2024.09.30 분기보고서(연결) 기준입니다.

(3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

이지스자산운용 주식회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라집합투자업, 전문사모집합투자업 및 투자자문업 등을 주요 사업목적으로 하여 2010년 3월 22일 설립되어, 동년 5월 26일에 금융위원회로부터 승인을 받았으며 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 요인은 없습니다.

최대주주 변동내역

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비 고
2021년 11월 03일	이지스자산운용(주)	4,467,268	14.47	장내매매, 제3자배정유상증자	-
2022년 06월 11일	(주) 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	5,033,557	13.07	제3자배정유상증자	-
2023년 06월 30일	이지스자산운용(주)외 2인	5,156,798	14.06	장내매매	-

주식 소유현황

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	이지스자산운용(주)	7,494,868	14.57	-
	(주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사	7,046,797	13.70	-

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
	코람코자산운용	6,205,437	12.0	-
우리사주조합		-	-	-

소액주주현황

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	6,978	6,981	99.96	30,696,185	51,443,469	59.67	-

* 위 주주현황은 증권대행부를 통해 수령한 2024.08.31 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

(7) 주가 및 주식거래실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분		2024.03	2024.04	2024.05	2024.06	2024.07	2024.08
주가 (보통주)	최고	4,725	4,980	5,200	5,230	5,400	5,350
	최저	4,470	4,550	4,905	5,080	5,110	5,080
	평균	4,644	4,778	5,079	5,127	5,207	5,249
일간 거래량	최고	267,076	1,994,115	171,448	91,930	146,229	158,439
	최저	28,317	35,911	50,326	33,022	24,721	24,125
	월계	2,008,314	4,082,582	1,888,877	1,156,474	1,411,732	1,710,958

* 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

임원 현황

(기준일 : 2024년 08월 31일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
도병운 (*1)	남	1974년 12월	대표이사	사내이사	비상근	이사회의결	1998.02 장안전문대학교 행정과 졸업 1998.03 ~ 2003.03 법무법인 세종 대리 2003.04 ~ 2009.12 법무법인 에버그린 과장 2010.01 ~ 2013.03 법무법인 세종 차장 2013.04 ~ 현재 법무법인(유한) 세한 실장	-	-	-	2019.07.16~현재	2025년 07월 16일
이성종(*2)	남	1969년 02월	이사	기타비상무이사	비상근	이사회의결	1992.10~현재 롯데그룹 상무(자문) 2003.01~ 롯데건설 상무(자문)	-	-	-	2024.05.31~현재	2027년 05월 31일
정신아 (*3)	여	1978년 08월	이사	기타비상무이사	비상근	이사회의결	2001.02 한국체육대학교 사회체육과 졸업 2001.03 ~ 2003.05 법무사 김철환 사무소주임 2003.05 ~ 2009.12 법무법인 에버그린 대리 2010.01 ~ 2013.03 법무법인 세종 대리 2013.04 ~ 현재 법무법인(유한) 세한 차장	-	-	-	2019.07.16~현재	2025년 07월 16일
이종섭							2004 성균관대학교 경영학과 2004~ 2010					2025년

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
(*4)	남	1977년 08월	감사	감사	비상근	이사회의결	안진회계법인 감사본부 2011 ~ 현재 대영회계법인 감사본부 이사	-	-	-	2019.07.16~현재	07월 16일

(*1) 2022년 5월 27일 정기주주총회에서 사내이사로 선임(중임) 후

2022년 6월 23일 이사회에서 대표이사로 선임(중임)하였습니다

(*2) 2024년 5월 31일 정기주주총회에서 기타비상무이사로 선임하였습니다

(*3) 2022년 5월 27일 정기주주총회에서 기타비상무이사로 선임(중임)하였습니다

(*4) 2022년 5월 27일 정기주주총회에서 감사로 선임(중임)하였습니다

직원 등 현황

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 원)

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

-상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없음.

미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 원)

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

-해당사항 없음

2. 임원의 보수 등

<이사・감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
이사	3	6,000,000	(주1)
감사	1	1,800,000	-

(주1) 이사 3 인 중 1인에 대해서만 월 백만원의 보수를 지급하는 제10기 임원 보수 안건이 2024년 5월 31일 제9기 정기주주총회를 통해 가결되었습니다.

2. 보수지급금액

2-1. 이사・감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
4	7,800,000	3,900,000	-

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	6,000,000	2,000,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	1,800,000	1,800,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사・감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

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

-해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

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

-해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

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

-해당사항 없음.

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

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

IX. 계열회사 등에 관한 사항

계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	2	2

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	5	5	536,852	-59,947	-3,544	473,360
계	-	5	5	536,852	-59,947	-3,544	473,360

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음.

2. 대주주와의 자산양수도

- 해당사항 없음.

3. 대주주와의 영업거래

- 해당사항 없음.

4. 대주주 이외의 이해관계자외의 거래

- 해당사항 없음.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

- 해당사항 없음.

2. 우발부채 등에 관한 사항

2-1. 중요한 소송사건

해당사항 없음.

2-2. 견질 또는 담보용 어음・수표 현황

2-3. 채무보증 현황

해당사항 없음.

2-4. 채무인수약정 현황

해당사항 없음.

2-5. 그 밖의 우발채무 등

해당사항 없음.

견질 또는 담보용 어음・수표 현황

(기준일 : 2024.08.31) (단위 : 매, 백만원)

제 출 처	매 수	금 액	비 고
은 행	-	-	-
금융기관(은행제외)	-	-	-
법 인	-	-	-
기타(개인)	-	-	-

-해당사항 없음.

3. 제재 등과 관련된 사항

3-1. 제재현황

해당사항 없음.

3-2. 한국거래소 등으로부터 받은 제재

해당사항 없음.

3-3. 단기매매차익의 발생 및 반환에 관한 사항

해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

회사가 투자 중인 이지스일반사모부동산투자신탁25호(트윈트리타워)의 구분소유를 해소하고 자산가치제고 방안을 마련하기 위하여 이지스자산운용(주)의 요청으로 구분소유 잔여 4개 호실(주유소 등) 매입대금 50억원(3,692,598,556좌)을 2024년 10월 30일 추가납입(추가출자)하였으며, 2024년 10월 31일 해당 매매계약이 완료되었습니다.

회사는 2024년 10월 31일 이사회를 통하여 총 1,000억원의 전자단기사채 발행 한도를 정하였습니다. 당해 한도금액 이내에서 1-1회차 회사채 차환금액(500억), 운영자금(320억, 97호 재구조화 회수 분으로 10기 배당금 지급전까지 자금운용 효율화를 위해 2024년 4월 24일 기존대출 560억을 상환한 금액 중 배당금으로 지급에 활용할 금액) 조달에 활용할 예정입니다. 단, 기약정된 한도대출 활용도 가능하여, 전자단기사채 발행시점 시장 상황에 따라 한도대출 활용여부를 결정할 예정으로 금번 전자단기사채를 통한 한도금액을 1,000억으로 설정하였으며, 비엔케이투자증권(주)와 인수약정 및 발행대리업무 위탁을 통하여 700억원의 전자단기사채의 발행(2024년 11월 26일)을 확정하였습니다. 당해 한도금액은 최근 정기주주총회에서(2024년 05월 31일) 기승인받은 사채발행계획과 관련하여 이사회 결의를 통해 세부한도(전자단기사채)를 설정한 내용입니다.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	2020.11.26	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14층(여의도동)	부동산업 금융업	13,745	기업 의결권의 과반수소유 (회계기준서1110호)	해당사항 없음
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	2021.02.04	서울특별시 강남구 테헤란로 306, 19층	부동산업	51,564	기업 의결권의 과반수소유 (회계기준서1110호)	해당사항 없음
-	-	-	-	-	-	-

주1) (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사 최근사업연도 재무현황은 2024년 8월 31일 기준입니다

(주2) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 최근사업연도 재무현황은 2024년 6월 30일자 재무정보입니다.

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 08월 31일) (단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
비상장	2	(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	110111-7696408
		(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	110111-7775989

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 08월 31일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득 금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분 율	장부 가액	총자산	당기 순손익
								수량	금액						
이지스일반사모부동산투자신탁97호 <종류C2(제3종) 수익증권>	비상장	2020년 06월 26일	정관상목적사업	113,200	113,200,000,000	99.91	235,184	29,715,590,301	-59,947	-6,209	83,484,409,699	99.91	169,028	169,214	474
(주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 11월 18일	정관상목적사업	300	6,880,000	100	14,300	-	-	-	6,880,000	100	14,300	13,745	-1,498
(주)카이트제이십호위탁관리부동산투자회사	비상장	2021년 12월 01일	정관상목적사업	15,000	3,000,000	96.77	15,000	-	-	-	3,000,000	96.77	15,000	51,564	-35,724
이지스일반사모부동산투자신탁248호 <제1종 수익증권>	비상장	2022년 06월 17일	정관상목적사업	21,200	21,200,000,000	80.3	28,384	-	-	453	21,200,000,000	80.3	28,837	28,845	24
이지스일반사모부동산투자신탁25호 <제2종 수익증권>	비상장	2022년 12월 09일	정관상목적사업	183,900	183,900,000,000	99.73	243,984	-	-	2,212	183,900,000,000	99.73	246,196	246,925	2,344
합 계					318,309,880,000	-	536,852	29,715,590,301	-59,947	-3,544	288,594,289,699	-	47,360	510,293	-34,380

(주1) (주)이지스데이터센터위탁관리부동산투자회사의 최근 사업연도 재무현황은 2024년 8월 31일 기준입니다.

(주2) 카이트제이십호위탁관리부동산투자회사의 최근사업연도 재무현황은 2024년 6월 30일 기준입니다.

(주4) 이지스일반사모부동산투자신탁97호의 최근 사업연도 재무현황은 2024년 8월 31일 기준입니다.
상기 지분율은 이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종)수익증권의 지분율이며, F2(제4종)을 고려한 이지스일반사모부동산투자신탁97호(전체)의 지분율은 48.10%입니다.
(주5) 이지스일반사모부동산투자신탁248호의 최근 사업연도 재무현황은 2024년 8월 31일 기준입니다.
(주6) 이지스일반사모부동산투자신탁25호의 최근 사업연도 재무현황은 2024년 8월 31일 기준입니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음.