

# 투 자 보 고 서

2022.01.01 부터 2022.06.30 까지

( 제 5 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.09.28

회 사 명 : 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박영희 

본점소재지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동,세우빌딩)

(전화번호) 1544-7373

(홈페이지) http://igisresidencereit.com

작성책임자 : (회사) 이지스자산운용 (직책) 상무

(전화번호) 02-6959-3100 성명 조환석 (인) 

공시책임자 : (회사) 이지스자산운용 (직책) 상무

(전화번호) 02-6959-3100 성명 조환석 (인) 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 (상장일자: 2020.08.05)
2) 설립일	2020.02.03
3) 소재지	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동,세우빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.06.30 (단위: 원)
총자산	236,360,147,557
자본금	28,358,617,000
부채	60,307,243,000
5) 자산관리회사	이지스자산운용(주)
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제5조 (회사의 존립기간) 회사의 존립기간은 두지 아니 한다.</p> <p>제56조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2020.02.03: 발기인총회, 회사설립(자본금: 3억)
- 2020.02.06: 업무위탁계약 체결
  - 자산관리(이지스자산운용주)
  - 사무수탁(스카이펀드서비스주)
  - 자산보관(엔에이치투자증권주)
- 2020.03.02: 명의개서대리인 선임(한국예탁결제원)
- 2020.04.03: 국토교통부 영업인가
- 2020.06.03: 사모유상증자(증자후 자본금: 27억원)
- 2020.06.04: 자산관리위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
- 2020.07.11: 공모유상증자(증자후 자본금: 206억원)
- 2020.07.13: 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종 지분증권 취득  
이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호 제에이종 수익증권 취득
- 2020.07.14: 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종 지분증권 취득
- 2020.08.05: 거래소 유가증권시장 상장
- 2020.08.13: 제2기~제4기 외부감사인 선임(감사인: 삼덕회계법인)
- 2020.09.25: 정관 변경(부투법 제8조 제1항 제10호 공고 방법 변경: 홈페이지)
- 2021.06.11: 국토교통부 변경인가
- 2021.06.22: 이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권 취득  
이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁 제1종 수익증권 취득
- 2021.11.25: 자산관리위탁 변경계약 체결(보수의 변경)  
자산보관위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
- 2021.11.26: 국토교통부 변경인가  
이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권 취득
- 2021.11.30: 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호 수익증권 취득
- 2022.01.26: 제5기~제7기 외부감사인 선임(감사인: 다산회계법인)
- 2022.04.28: 이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권 추가취득  
이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종) 수익증권 취득
- 2022.05.26: 국토교통부 변경인가
- 2022.06.27: 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분 3억원 취득(지분율 100%)
- 2022.06.29: 유상증자(제3자배정, 보통주 7,758,617주, 증자후 자본금 28,358,617,000원)  
이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분 480억원 추가출자(지분율 100%)

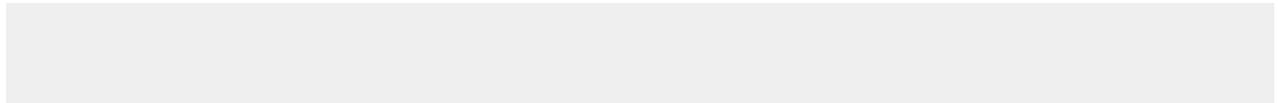
## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
박영희	1975.01.03	現 법무사김현섭사무소 사무장	결격사항 없음
정현섭	1980.11.06	現 세무법인신안 세무사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

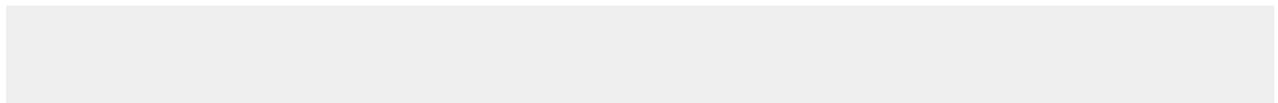


### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	現 법무사김현섭사무소 사무장	결격사항 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	現 법무사김현섭사무소	결격사항 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	現 세무법인신안 세무사	결격사항 없음
감사	김광래	1972.10.23	現 우리회계법인 공인회계사	결격사항 없음

※ 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

[ 2022.06.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주식	300,000	1,000	1,000	
기명식	보통주식	2,400,000	5,500	1,000	
기명식	보통주식	17,900,000	5,000	1,000	
기명식	보통주식	7,758,617	5,800	1,000	

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

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

\*발행주식의 총수 : 28,358,617주  
\*의결권이 있는 주식수 : 28,358,617주 (100%)

## 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			
2020.02. 03	발기설립	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.06. 03	유상증자	보통주	2,400,000	5,500	1,000	2,400,000,000	2,700,000,000	800.00%
2020.07. 11	유상증자	보통주	17,900,000	5,000	1,000	17,900,000,000	20,600,000,000	662.96%
2022.06. 29	유상증자	보통주	7,758,617	5,800	1,000	7,758,617,000	28,358,617,000	37.66%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)코람 코주택 도시기 급 위탁관 부동 자 산투 자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	0	4,482,758	0	4,482,758	제3자배정 유상증자
							(0.00%)	(15.81%)	(0.00%)	(15.81%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

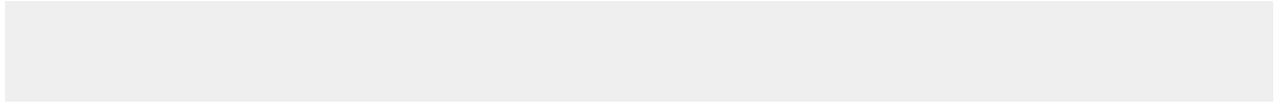
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

\*위 최대주주의 소유주식수는 2022년 6월 29일 제3자배정 유상증자를 통해 신규 취득한 주식수입니다.  
(추가상장전)

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.06.30 현재】

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



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.06.30 현재】

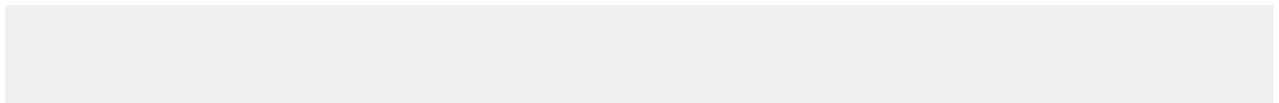
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.02%	4,482,758	15.81%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	4,219	92.46%	11,429,950	40.31%	
소액주주 -법인	343	7.52%	12,445,909	43.89%	
합계	4,563	100.00%	28,358,617	100.00%	

\*위 주식수는 2022년 6월 29일 제3자배정 유상증자를 통해 추가발행한 7,758,617주가 포함되어 있습니다. 추가상장전으로 관련절차를 진행하고 있습니다.(1년간 보호예수)

### 4) 주가변동사항

월별	22년 6월	22년 5월	22년 4월	비고
최고가(일자)	5,850(2022/06/03 06/07)	6,030(2022/05/02)	6,090(2022/04/27)	
최저가(일자)	5,040(2022/06/30)	5,600(2022/05/19)	5,480(2022/04/01)	
월간 거래량	1,024,315	708,225	1,278,101	
일평균 거래량	51,216	33,725	60,862	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재



## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

정관 제53조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 별로 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 이익을 배당한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제54조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 또는 차입을 위한 대출약정상 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	20,354,988,854	8,103,280,124	2,567,022,713	7,297,243,827
상법상 배당가능이익	1,433,341,315	1,573,280,124	1,917,022,713	1,317,966,730
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	1,433,341,315	1,573,280,124	1,917,022,713	1,317,966,730
배당금	2,739,800,000	2,719,200,000	2,678,000,000	2,678,000,000
주당배당금	133	132	130	130
배당수익율	2.27%	2.74%	2.67%	4.69%
연환산배당율	4.58%	5.44%	5.39%	9.31%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익

- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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

\* 위 배당금은 2022년 6월 29일에 발행된 신주 7,758,617주에 대한 배당을 제외하므로, 제5기 배당수익율은 2.79% 이며, 연환산배당율은 5.62% 임.

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	157,930	93.92	226,636	95.89	95.89
현금	9,178	5.46	8,236	3.48	3.48
기타 자산	1,050	0.62	1,489	0.63	0.63
총계	168,158	100.00	236,360	100.00	100.00

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

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

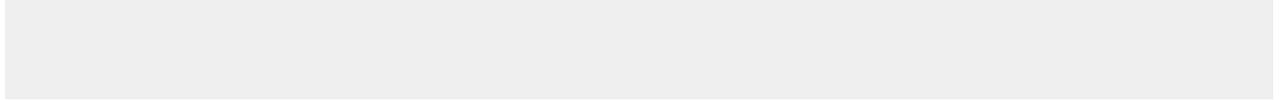


# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

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

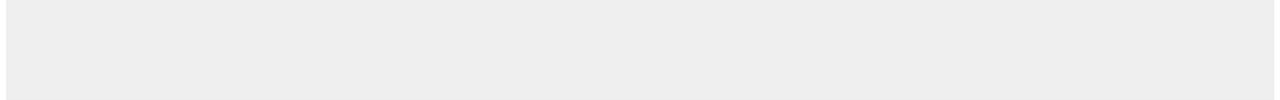
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

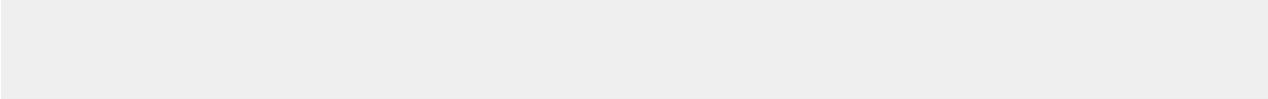
(단위 : 백만원)

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



### 3) 소유 부동산별 임대현황

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



## 2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

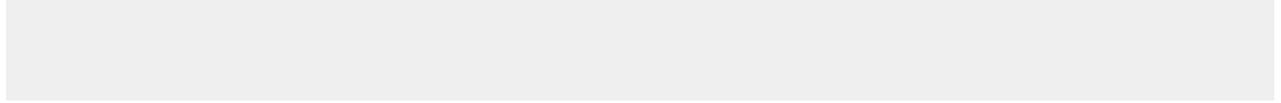
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	이지스제151호전 문투자형사모부동 산투자유한회사 제1종 지분증권	63,000	65,643.479999 999995925463 736057281494 140625	28.96%
	이지스제151호전 문투자형사모부동 산투자유한회사 제3종 지분증권	19,500	50,930.230000 000003201421 350240707397 4609375	22.47%
	이지스임대주택일 반사모부동산투자 신탁166호 제에이 종 수익증권	7,300	6,999.9300000 000002910383 045673370361 328125	3.09%
	이지스일반사모 부동산투자신탁 331호 제1종 수익 증권	9,000	9,002.7897209 999991900986 060500144958 49609375	3.97%
	이지스333호전문 투자형사모부동산 투자신탁 제1종 수익증권	10,000	10,003.799999 999999272404 238581657409 66796875	4.41%
	이지스제200호전 문투자형사모부동 산투자유한회사 지분증권	500	641.91643699 999997352279 024198651313 78173828125	0.28%
	이지스전문투자형 사모부동산투자신탁 제411호 수익증 권	37,000	34,965.035305 999997945036 739110946655 2734375	15.43%
	이지스전문투자형 사모부동산투자신탁 97호 C2(3종 ) 수익증권	123.79999999 99999971578 29056959599 25651550292 96875	148.80199999 999999249666 871037334203 720092773437 5	0.07%
	이지스글로벌레지 던스 지분증권	48,300	48,300	21.31%



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

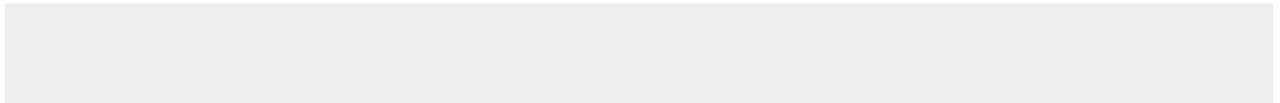
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	5,161	4,196	미수수익 포함
정기예금	스탠다드차타드은행	1.20	4,016	4,040	미수수익 포함



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수배당금	940	940	
	선급비용	3	3	
	선급법인세	545	545	



## 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 유가증권 거래내역

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

- \* 2022.04.28: 이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권 취득
  - 취득금액 15억원
  - 이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종) 수익증권 취득
  - 취득금액 1.238억원
- \* 2022.06.27: 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분증권 취득 (지분율 100%)
  - 취득금액 3억원
- \* 2022.06.29: (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분증권 취득 (지분율 100%)
  - 취득금액 480억원

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	5,161	4,196
정기예금	스탠다드차타드은행	1.20	4,016	4,040

### 4. 기타 자산 변경내역

\*전기 -> 당기  
 미수배당금 : 950,815,288원 -> 940,480,332원  
 선급비용 : 1,021,617원 -> 3,121,885원  
 선급법인세 : 98,536,449원 -> 544,954,591원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	21,297,218,158	85.79%	
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	3,501,312,100	14.10%	
현금	현금관련수익	25,460,676	0.10%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		5	0.00%	잡이익
총 수익		24,823,990,939	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

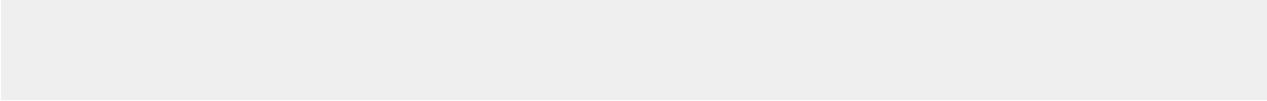


## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

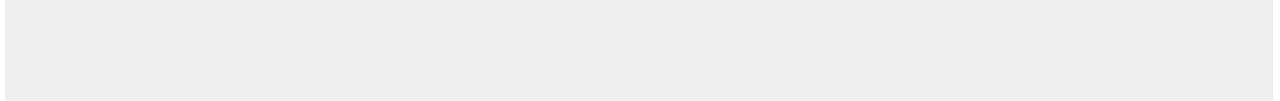
(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	0	1,443,480,000	1,562,054,791	13.49%	
2	0	19,680,230,000	135,378,080	88.93%	
3	0	-480,070,000	173,211,849	-1.38%	
4	0	2,789,721	269,260,273	1.22%	
5	0	3,800,000	349,041,096	1.58%	
6	0	141,916,437	16,094,427	0.71%	
7	0	-2,034,964,694	996,271,584	-4.66%	
8	0	25,002,000	0	0.11%	
9	0	0	0	0.00%	

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

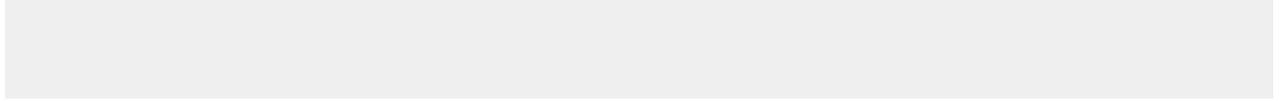
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	3,132,254	1,657,936	
정기예금	스탠다드차타드은행	1.20	16,175,342	23,802,740	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실	2,515,034,694	56.74%	3부. II.2 참고
	처분손실			
	기타비용	581,918,206	13.13%	자산보관수수료 등
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,335,339,198	30.13%	급여, 일반사무 수탁수수료, 이 자비용 등
총비용		4,432,292,098	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

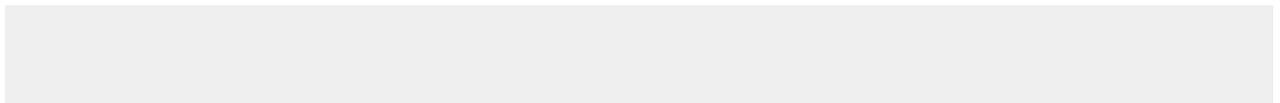


#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	부동산관련유가증 권	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	4,200,000				4,200,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	58,924,360	58,924,360			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	14,688,946	14,688,946			
일반사무 위탁수수료	27,500,000				27,500,000
기타지급수수료	507,910,950	507,910,950			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	67,500	67,500			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	2,515,361,144	2,515,361,144			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	이지스자산운용(주)	*보수 : 각 대상자산 별로 매입금액의 0.7% *지급 : 각 매입대상 자산 취득일로부터 7일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		*보수 : 해당 사업연도 내에 취득한 대상자산의 매입금액의 연 0.5% (보유기간으로 일할 계산) *지급 : 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7일 이내	
	성과보수(운용)		*보수 : 5% (주가수익-결손금) *지급 : 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7일 이내(상장일이 속한 사업연도로부터 발생)	58,924,360
	기본보수(매각)		*보수 : 자산 처분가액의 1.0% *지급 : 각 대상 자산의 처분일로부터 7일 이내	
	성과보수(매각)		*보수 : 매각차익의 10%-기지급운용성과수수료의 누계액 *지급 : 처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	*보수 : 연간 5,000만원 단, 영업인가를 득한 날로부터 실물부동산에 대한 소유권이전등기를 접수한 날 또는 다른부동산투자회사나 집합투자기구가 발행한 부동산관련 증권을 취득한 날 전일까지는 매월 200만원 (일할계산) *지급 : 매 결산기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내	27,500,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	*보수 : 연 2,000만원 다만, 위탁자산이 추가되는 경우 추가되는 위탁자산이 500억 미만인 경우 연 200만원 증액, 500억 이상인 경우 연 400만원 증액, 위탁자산이 처분 등으로 전부 감소된 경우 증액되었던 금액만큼 감액 *보수 하한 : 연 2,000만원 *보수 상한 : 연 3,500만원 *지급 : 당해 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내	14,688,946
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				101,113,306

※자산관리보수: 부동산관련증권 투자시 해당 증권의 집합투자업자가 당사의 자산관리회사와 동일할 경우, 매입보수/매각기본보수/운용기본보수/매각성과보수 없음

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

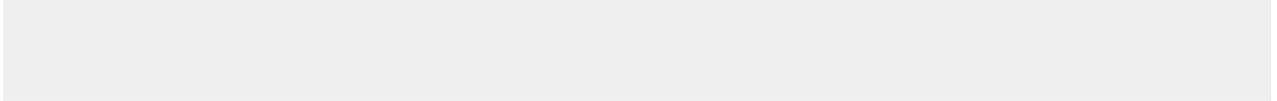
구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	36.56	17.01	5.19	27.20

※ 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 5 기 기말 기준일 2022.06.30 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		5,724,164,093		6,227,955,758
1) 현금및현금성자산	4,195,555,296		5,161,187,935	
5) 미수수익	40,051,989		16,394,469	
7) 기타미수금	940,480,332		950,815,288	
9) 선급비용	3,121,885		1,021,617	
11) 선급법인세	544,954,591		98,536,449	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		230,635,983,464		161,930,000,000
1) 장기금융상품	4,000,000,000		4,000,000,000	
4) 유가증권	226,635,983,464		157,930,000,000	
관계기업투자	226,635,983,464		157,930,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		236,360,147,557		168,157,955,758
1. 유동부채		60,233,766,518		227,734,081
6) 미지급금	48,725,350		6,600,000	
7) 미지급비용	617,255,770		221,134,081	
12) 단기차입금	59,567,785,398			
2. 비유동부채		73,476,482		54,464,359,224
3) 장기차입금			54,356,200,990	
8) 비유동총당부채	73,476,482		108,158,234	
부 채 총 계		60,307,243,000		54,692,093,305
1. 자본금		28,358,617,000		20,600,000,000
1) 보통주자본금	28,358,617,000		20,600,000,000	
2. 자본잉여금		114,348,762,778		78,162,582,329
1) 주식발행초과금	114,348,762,778		78,162,582,329	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		33,345,524,779		14,703,280,124
자 본 총 계		176,052,904,557		113,465,862,453
부 채 및 자 본 총 계		236,360,147,557		168,157,955,758

## II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.06.30  
 전기 제 4기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	23,868,378,661	24,798,530,258	8,209,846,949	9,160,588,948
5) 배당금수익	2,571,160,503	3,501,312,100	1,679,846,949	2,630,588,948
7) 기타영업수익	21,297,218,158	21,297,218,158	6,530,000,000	6,530,000,000
II. 영업비용	3,061,277,390	3,128,652,900	188,961,777	240,479,302
2) 급여	2,111,600	4,200,000	2,100,000	4,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	58,924,360	58,924,360	113,061,372	115,768,807
8) 자산보관수수료	8,224,859	14,688,946	3,391,302	13,391,302
9) 일반사무위탁수수료	15,069,063	27,500,000	15,000,000	27,500,000
10) 기타지급수수료	461,912,814	507,910,950	55,409,103	79,525,293
14) 세금과공과		67,500		62,500
29) 기타영업비용	2,515,034,694	2,515,361,144		31,400
III. 영업이익	20,807,101,271	21,669,877,358	8,020,885,172	8,920,109,646
IV. 영업외수익	12,392,705	25,460,681	17,240,641	19,307,596
1) 이자수익	12,392,700	25,460,676	17,240,641	19,307,596
10) 기타영업외수익	5	5		
V. 영업외비용	656,587,186	1,303,639,198	438,393,177	696,673,043
1) 이자비용	656,587,182	1,303,639,194	438,393,177	696,673,043
10) 기타영업외비용	4	4		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	20,162,906,790	20,391,698,841	7,599,732,636	8,242,744,199
VII. 법인세비용(수익)	36,771,502	36,709,987	139,464,075	139,464,075
VIII. 당기순이익(손실)	20,126,135,288	20,354,988,854	7,460,268,561	8,103,280,124
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	20,126,135,288	20,354,988,854	7,460,268,561	8,103,280,124
X I. 주당이익	0	984	0	393

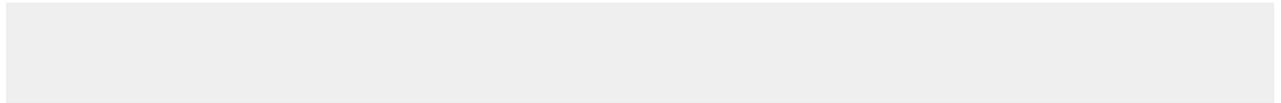
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.06.30  
 전기 제 4기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분에정일	2022.09.23	처분확정일	2022.03.04
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		33,345,524,779		14,703,280,124
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	12,990,535,925		6,600,000,000	
2. 당기순이익(손실)	20,354,988,854		8,103,280,124	
II. 임의적립금등의 이입액		1,306,458,685		1,006,455,801
III. 이익잉여금처분액		-2,739,800,000		-2,719,200,000
4. 배당금	2,739,800,000		2,719,200,000	
보통주현금배당금	2,739,800,000		2,719,200,000	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		31,912,183,464		12,990,535,925



#### IV. 현금흐름표

당기 제 5기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.06.30  
 전기 제 4기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,726,114,111		1,902,558,329
1. 당기순이익(손실)		20,354,988,854		8,103,280,124
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-20,968,607,059		-8,343,759,426
이자수익	-25,460,676		-19,307,596	
이자비용	1,303,639,194		696,673,043	
기타	-22,246,785,577		-9,021,124,873	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		182,996,087		-188,071,053
선급비용의 변동	-2,100,268		2,240,547	
미지급금의 변동	42,125,350			
미지급비용의 변동	142,971,005		-190,311,600	
4. 배당금의 수취		3,511,647,056		2,626,555,369
5. 이자의 지급		-838,904,102		-441,424,652
6. 이자의 수취		1,803,156		3,405,767
7. 법인세의 납부		-517,809,881		142,572,200
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-49,923,800,000		-41,500,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-49,923,800,000		-41,500,000,000
만기보유금융자산의 취득			4,000,000,000	
관계기업투자주식의 취득	1,623,800,000		37,500,000,000	
종속기업투자주식의 취득	48,300,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		47,232,053,250		34,822,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		49,951,253,250		37,500,000,000
주식의 발행	44,951,253,250			
장기차입금의 차입	5,000,000,000		37,500,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-2,719,200,000		-2,678,000,000
배당금의 지급	2,719,200,000		2,678,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-965,632,639		-4,775,441,671
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-965,632,639		-4,775,441,671
VII. 기초 현금및현금성자산		5,161,187,935		9,936,629,606
VIII. 기말 현금및현금성자산		4,195,555,296		5,161,187,935

## V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.06.30  
 전기 제 4기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.07.01 (전기 초)	20,600,000,000	78,923,559,616			8,517,022,713		108,040,582,329
당기순이익					8,103,280,124		8,103,280,124
배당금지급					-2,678,000,000		-2,678,000,000
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		-760,977,287			760,977,287		0
2021.12.31 (전기 말)	20,600,000,000	78,162,582,329			14,703,280,124		113,465,862,453
2022.01.01 (당기 초)	20,600,000,000	78,162,582,329			14,703,280,124		113,465,862,453
당기순이익					20,354,988,854		20,354,988,854
유상증자	7,758,617,000	37,192,636,250					44,951,253,250
배당금지급					-2,719,200,000		-2,719,200,000
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		-1,006,455,801			1,006,455,801		0
2022.06.30 (당기 말)	28,358,617,000	114,348,762,778			33,345,524,779		176,052,904,557

## 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 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



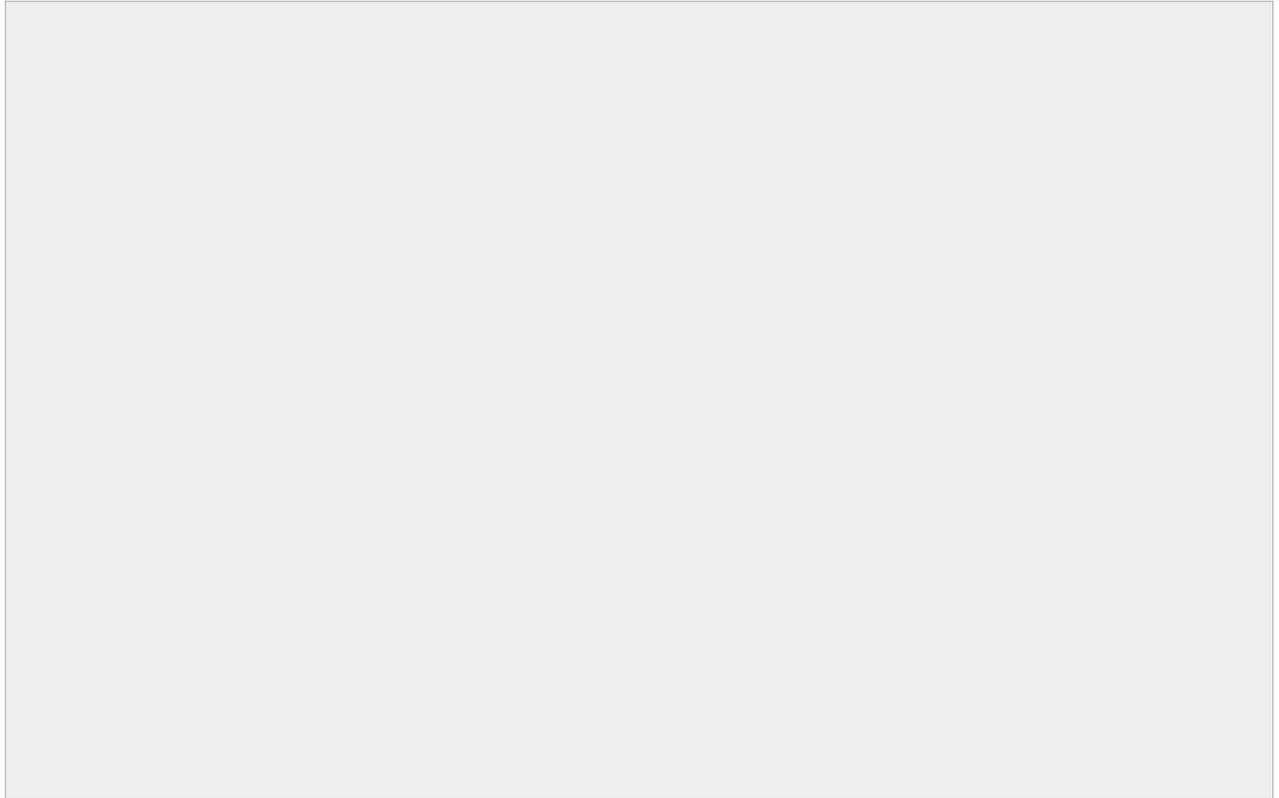
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

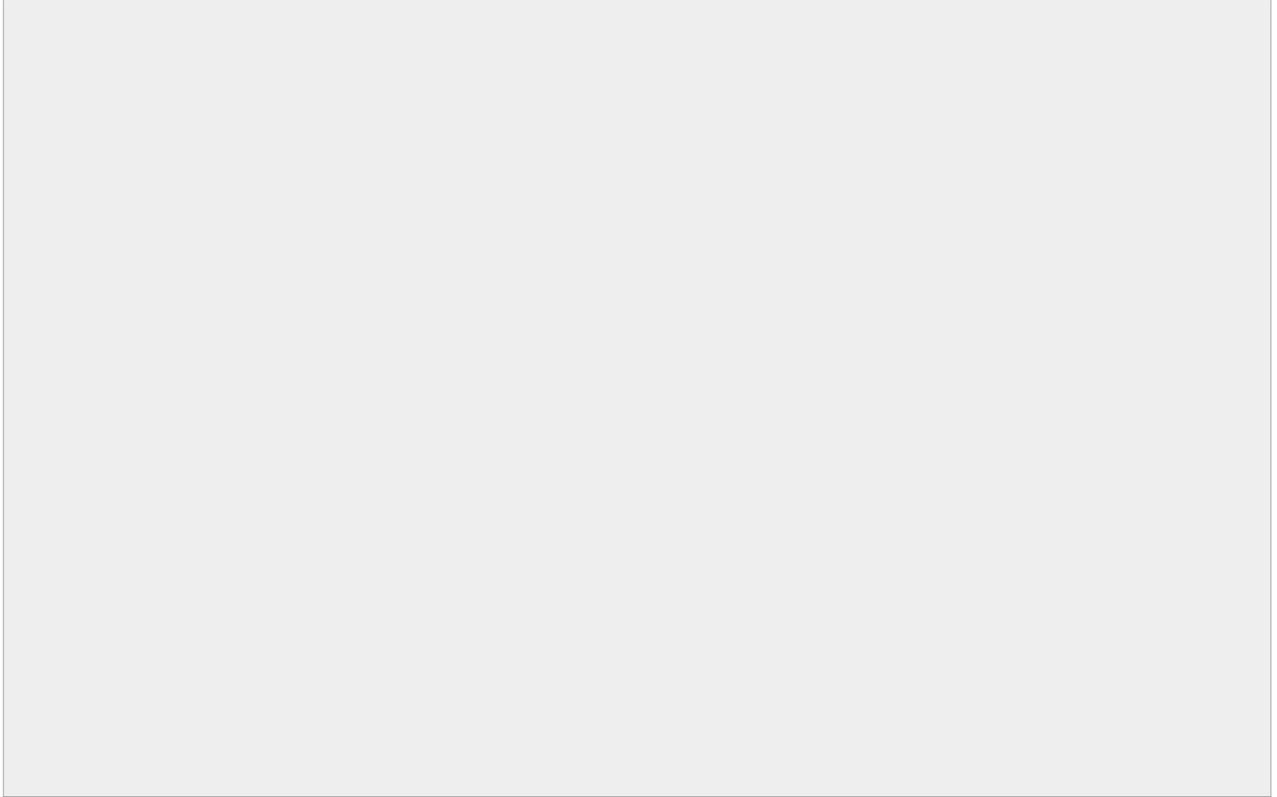
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주식

제 5(당)기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 4(전)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 2월 3일 설립되었습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게배당하는 것이며, 회사는 이지스제 151 호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스 151 호")의 제 1 종 지분증권, 제 3 종 지분증권 및 이지스 151 호의 재간접펀드인 이지스임대주택일반사모부동산투자신탁 166 호(재간접형)(이하 "이지스 166 호") 제에이종 수익증권(이하 통칭하여 "투자대상부동산관련증권")을 매입하여, 궁극적으로 이지스 151 호가 투자하고 있는 인천시 부평구 더샵 부평센트럴시티 공공지원 민간임대주택에 투자하는 것을 사업 계획으로 하여 국토교통부로부터 2020년 4월 3일 '위탁관리부동산투자회사' 영업인가를 취득하였습니다.

회사는 국토교통부로부터 2021년 6월 11일 '위탁관리부동산투자회사' 변경인가를 받아 이지스 일반사모부동산투자신탁 331 호(이하 "이지스 331 호")의 제 1 종 수익증권 및 이지스 333 호전문투자형사모부동산투자신탁(이하 "이지스 333 호")의 제 1 종 수익증권을 취득하였습니다. 또한, 포트폴리오 다변화를 통한 수익성 제고 및 위험분산 목적에서 국토교통부로부터 2021년 11월 26일 '위탁관리부동산투자회사' 변경인가를 받아 이지스제 200 호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스 200 호")의 지분증권 및 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제 411 호(이하 "이지스 411 호")의 수익증권을 취득하였으며, 2022년 4월 28일 이지스일반사모부동산투자신탁 97 호(이하 "이지스 97 호")의 C2(제 3 종) 수익증권을 취득하였습니다.

또한 해외 주요도시의 주거 부동산 투자 목적에서 국토교통부로부터 2022년 5월 26일 '위탁관리부동산투자회사' 변경인가를 받아 2022년 6월 23일 주식회사 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 주식 양수도 거래를 진행하였으며, 2022년 6월 29일 유상증자를 통해 동 회사의 주식을 추가 취득하였습니다.

회사의 본점은 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14 층에 위치하고 있습니다.

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주 주 명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	4,482,758	15.81
	기타	23,875,859	84.19
합 계		28,358,617	100.00

회사의 통상적인 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 2020년 6월 30일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료합니다.

## 2. 중요한 회계정책

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) 재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 2020년 2월 3일 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 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

## (2) 회계정책과 공시의 변경

### 1) 제·개정된 기준서의 적용

회사는 2022년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

#### 가. 기업회계기준서 제 1103 호 '사업결합' 개정

사업결합 시 인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제 1037 호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제 2121 호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

#### 나. 기업회계기준서 제 1016 호 '유형자산' 개정

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### 다. 기업회계기준서 제 1037 호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 동 개정사항이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### 라. 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제 1101 호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제 1109 호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제 1116 호 '리스': 리스 인센티브

·기업회계기준서 제 1041 호 '농림어업' : 공정가치 측정

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 제 1001 호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자가지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자가지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

나. 기업회계기준서 제 1001 호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

다. 기업회계기준서 제 1008 호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

라. 기업회계기준서 제 1012 호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

### (3) 현금및현금성자산

회사는 보유중인 현금, 요구불예금 및 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (4) 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 상각후원가 측정 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 제 1115 호에 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 금융자산을관리하는 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 발생합니다.

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 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.

마. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제 1032 호 '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 영업수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

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 하지 않은 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

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제 3 자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구 받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

#### 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.

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

대신용손실(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 설정물표를 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 상장 채권만으로 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, 상각후원가 측정 금융부채로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 상각후원가 측정 금융부채로 분류되는 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 제 1109 호에서 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 제 1109 호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

상각후원가 측정 금융부채

상각후원가 측정 금융부채는 최초 인식 이후에 후속적으로 유효이자율법을 사용하여상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

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

다. 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 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(5) 종속기업투자

기업회계기준서 제 1110 호 '재무제표'에 의한 지배회사인 회사는 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자를 기준서 제 1027 호 '별도재무제표'에 따라 원가법으로 처리하거나 기준서 제 1109 호 '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.

#### (6) 비연결종속기업투자

회사는 기업회계기준서 제 1110 호 '연결재무제표'에 따른 투자기업의 정의를 충족하여, 당기말 현재 회사가 지배력을 보유하고 있는 종속기업을 연결하지 않고 종속기업에 대한 투자자산을 기업회계기준서 제 1109 호 '금융상품'에 따라 공정가치로 측정하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

#### (7) 관계기업과 공동기업에 대한 투자

관계기업은 회사가 유의적 영향력을 보유하는 기업입니다. 회사는 기업회계기준서 제 1028 호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'에 따른 벤처캐피탈 등 투자기구에 해당되어, 관계기업과 공동기업에 대한 투자에 대해 기업회계기준서 제 1109 호 '금융상품'에 따라 당기손익-공정가치 측정 항목으로 선택하였습니다. 따라서, 최초 인식시점에 관계기업과 공동기업에 대한 투자에 대해 공정가치로 측정하며, 후속적으로 공정가치 변동분에 대해 당기손익으로 인식합니다. 회사는 관계기업이나 공동기업에 대한 투자를 최초 인식할 때 각각의 관계기업이나 공동기업에 대하여 개별적으로 선택합니다.

#### (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 보고기간말 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.

중속기업, 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 제 51 조의 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) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

(12) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 적용 배제되어당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(13) 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
- 받을 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12 개월 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.

#### (14) 수익인식

##### 1) 고객과의 계약에서 생기는 수익

기업회계기준서 제 1115 호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'은 회사가 고객에게 수행의무를 이행할 때 또는 이행하는 대로 그 수행의무에 배분된 거래가격으로 수익을 인식합니다.

##### 2) 고객과의 계약에서 생기는 수익 이외의 수익

###### - 임대수익

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식됩니다.

###### - 배당수익

주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식합니다.

###### - 이자수익

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 상각후원가 측정 금융자산으로 분류되는 금융자산에서 발생하는 이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 측정합니다. 유효이자율은 금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

#### (15) 주당손익

회사는 보통주 기본주당손익과 희석주당손익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당손익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당손익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

### (16) 중요한 회계추정 및 판단

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. 당기말 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, 당기와미래 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 당기말 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.

### (17) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2022년 9월 23일자 정기 주주총회에서 승인될 예정입니다.

## 3. 영업부문

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

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는

주요 외부고객은 없습니다.

#### 4. 위험관리

##### 4.1 재무위험관리

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

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익을 최적화하는 반면 수용 가능한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다. 회사는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

##### 2) 신용위험

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

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

##### 가. 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

나. 당기말 및 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	4,195,555	5,161,188
기타유동채권	980,532	967,210
비유동금융자산	4,000,000	4,000,000
합 계	9,176,087	10,128,398

### 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.

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		장부금액	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과
기타유동채무	당기말	665,981	665,981	-	-
	전기말	227,734	227,734	-	-
차입금	당기말	59,567,785	59,567,785	-	-
	전기말	54,356,201	-	54,356,201	-

### 4.2. 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
총차입금	59,567,785	54,356,201
차감: 현금및현금성자산	4,195,555	5,161,188
순부채	55,372,230	49,195,013
자본총계	176,052,905	113,465,862
총자본	231,425,135	162,660,875
자본조달비율	23.93%	30.24%

#### 5. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산은 다음과 같으며, 사용제한된 내역은 없습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	4,195,555	5,161,188

#### 6. 기타유동채권

당기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	40,052	16,395
미수배당금	940,480	950,815
합계	980,532	967,210

#### 7. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	3,122	1,022
당기법인세자산	544,955	98,536
합계	548,077	99,558

#### 8. 비유동금융자산

당기말 및 전기말 현재 비유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
장기금융상품	(주)한국스탠다드차타드은행	4,000,000	4,000,000

#### 9. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	당기말
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100%	48,300,000

(2) 당기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	기 말
(주)이지스글로벌 레지던스위탁관리 부동산투자회사	대한민 국	100.00%	9,900,000 주	-	48,300,000	-	48,300,000

(3) 종속기업의 당기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	106,428,683	54,329,849	6,535,698	3,846,948	3,846,948

10. 비연결종속기업투자 및 관계기업투자

(1) 당기말 및 전기말 현재 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스 151 호 제 1 종 (주 1, 주 2)	대한민국	38.34%	63 백만좌	63,000,000	65,643,480
이지스 151 호 제 3 종 (주 1, 주 2)	대한민국	7.91%	13 백만좌	19,500,000	50,930,230
이지스 200 호 (주 2)	대한민국	1.59%	623 천좌	500,000	641,916
소 계				83,000,000	117,215,626
(수익증권)					
이지스 166 호 제에이종(주 2)	대한민국	41.18%	7,000 백만좌	7,300,000	6,999,930
이지스 331 호 제 1 종(주 2)	대한민국	29.81%	8,999 백만좌	9,000,000	9,002,790
이지스 333 호 제 1 종(주 2)	대한민국	83.33%	10,000 백만좌	10,000,000	10,003,800
이지스 411 호(주 2)	대한민국	99.20%	37,040 백만좌	37,000,000	34,965,035
이지스 97 호 C2 제 3 종(주 2)	대한민국	0.09%	100 백만좌	123,800	148,802
소 계				63,423,800	61,120,357
합 계				146,423,800	178,335,983

(주 1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000 백만원)과 관련하여 이지스 151 호 제 1 종 지분증권 63 백만좌(장부금액 65,643 백만원) 및 이지스 151 호 제 3 종 지분증권 13 백만좌(장부금액 50,930 백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액

78,000 백만원)로 제공하였습니다(주식 12, 23 참고).

(주 2) 피투자회사의 순자산에 대한 정보는 2022년 6월 30일자 재무정보를 이용하였습니다.

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스 151 호 제 1 종 (주 1)	대한민국	38.34%	63 백만좌	63,000,000	64,200,000
이지스 151 호 제 3 종 (주 1)	대한민국	7.91%	13 백만좌	19,500,000	31,250,000
이지스 200 호 (주 2)	대한민국	1.59%	623 천좌	500,000	500,000
소 계				83,000,000	95,950,000
(수익증권)					
이지스 166 호 제에이종(주 2)	대한민국	41.18%	7,000 백만좌	7,300,000	7,480,000
이지스 331 호 제 1 종(주 2)	대한민국	24.84%	7,499 백만좌	7,500,000	7,500,000
이지스 333 호 제 1 종(주 2)	대한민국	83.33%	10,000 백만좌	10,000,000	10,000,000
이지스 411 호(주 2)	대한민국	99.20%	37,040 백만좌	37,000,000	37,000,000
소 계				61,800,000	61,980,000
합 계				144,800,000	157,930,000

(주 1) 신규 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스 151 호 제 1 종 지분증권 63 백만좌(장부금액 64,200 백만원) 및 이지스 151 호 제 3 종 지분증권 13 백만좌 (장부금액 31,250 백만원)을 담보로 제공하였습니다.

(주 2) 피투자회사의 순자산에 대한 정보는 2021년 12월 31일자 재무정보를 이용하였습니다.

(2) 당기 및 전기 비연결종속기업투자 및 관계기업투자에 대한 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스 151 호	제 1 종지분증권	64,200,000	-	-	1,443,480	65,643,480
	제 3 종지분증권	31,250,000	-	-	19,680,230	50,930,230
이지스 200 호	지분증권	500,000	-	-	141,916	641,916
이지스 166 호	제에이종수익증권	7,480,000	-	-	(480,070)	6,999,930

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스 331 호	제 1 종수익증권	7,500,000	1,500,000	-	2,790	9,002,790
이지스 333 호	제 1 종수익증권	10,000,000	-	-	3,800	10,003,800
이지스 411 호	수익증권	37,000,000	-	-	(2,034,965)	34,965,035
이지스 97 호	C2 제 3 종 수익증 권	-	123,800	-	25,002	148,802
합 계		157,930,000	1,623,800	-	18,782,183	178,335,983

(전기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스 151 호	제 1 종지분증권	63,600,000	-	-	600,000	64,200,000
	제 3 종지분증권	25,400,000	-	-	5,850,000	31,250,000
이지스 200 호	지분증권	-	500,000	-	-	500,000
이지스 166 호	제에이종수익증권	7,400,000	-	-	80,000	7,480,000
이지스 331 호	제 1 종수익증권	7,500,000	-	-	-	7,500,000
이지스 333 호	제 1 종수익증권	10,000,000	-	-	-	10,000,000
이지스 411 호	수익증권	-	37,000,000	-	-	37,000,000
합 계		113,900,000	37,500,000	-	6,530,000	157,930,000

(3) 당기말 현재 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손 실)
이지스 151 호 (주 1)	1,278,661,144	865,679,004	274,045,111	3,218,048	270,827,062
이지스 200 호 (주 2)	157,229,781	116,933,955	840,016	879,860	(39,844)
이지스 166 호 (주 2)	17,000,163	293	7	302	(295)
이지스 331 호 (주 2)	84,472,467	49,566,871	-	2,570	(2,570)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손실)
이지스 333 호 (주 2)	42,637,956	29,217,875	9,622	8,732	891
이지스 411 호 (주 2)	35,248,688	281	8	19,806	(19,797)
이지스 97 호 (주 2)	374,064,220	205,136,249	5,221,888	3,286,875	1,935,013

(주 1) 이지스 151 호의 재무제표는 기업회계기준서 제 5003 호 '집합투자기구'에 따라 작성되었으며, 2022년 6월 30일 기준의 재무상태와 동일로 종료하는 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(주 2) 이지스 200 호, 이지스 166 호, 이지스 331 호, 이지스 333 호, 이지스 411 호 및 이지스 97 호의 재무정보는 2022년 6월 30일 기준의 재무상태와 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지의 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

#### 11. 기타유동채무

당기말 및 전기말 현재 기타지급채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	48,725	6,600
미지급비용	617,256	221,134
합계	665,981	227,734

#### 12. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당기말	전기말
자산매입대출 (주 1)	한국투자캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	27,500,000
	신한캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	27,500,000
합계				60,000,000	55,000,000

구분	차입처	만기일	연이자율	당기말	전기말
현재가치할인차금				(432,215)	(643,799)
장부금액				59,567,785	54,356,201
차감 : 유동성 대체				(59,567,785)	-
차감 : 계				-	54,356,201

(주 1) 회사는 상기 차입금에 대하여 차입금을 조기상환하기 위한 목적으로 유상증자를 하는 경우와 회사가 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우 신주 인수대금 상당액과 매각대금 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기 차입금과 관련하여 회사가 보유한 이지스 151 호 제 1 종, 제 3 종 지분증권을 담보(채권최고액 78,000 백만원)로 제공하고 있습니다(주석 10 참조).

### 13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주				
당기말	1,000,000,000	28,358,617	1,000	28,358,617
전기말	1,000,000,000	20,600,000	1,000	20,600,000

(2) 당기 및 전기 중 유통 보통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구분	당기		전기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기초	20,600,000	20,600,000	20,600,000	20,600,000
유상증자	7,758,617	7,758,617	-	-
기말	28,358,617	28,358,617	20,600,000	20,600,000

(3) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기		전기	
	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)
기 초	20,600,000	78,162,582	20,600,000	78,923,559
유상증자	7,758,617	37,192,636	-	-
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(1,006,456)	-	(760,977)
기 말	28,358,617	114,348,763	20,600,000	78,162,582

#### 14. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

구 분	당 기		전 기	
	(처분예정일 : 2022년 9월 23일)		(처분확정일 : 2022년 3월 4일)	
I. 이익잉여금		33,345,524,779		14,703,280,124
전기이월미처분이익잉여금	12,990,535,925		6,600,000,000	
당기순이익	20,354,988,854		8,103,280,124	
II. 이익잉여금이입액		1,306,458,685		1,006,455,801
주식발행초과금	1,306,458,685		1,006,455,801	
III. 이익잉여금처분액		(2,739,800,000)		(2,719,200,000)
연차배당	2,739,800,000		(2,719,200,000)	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		31,912,183,464		12,990,535,925

#### 15. 배당금

당기 및 전기에 지급된 배당금은 각각 2,719 백만원(보통주 주당 132 원) 및 2,678 백만원(보통주 주당 130 원)입니다. 2022년 6월 30일로 종료하는 회계연도에 보통주에 대한 주당 배당금 및 총배당금은 각각 133 원 및 2,740 백만원이고 2022년 9월 23일로 예정된 정기주주총회에 의안으로 상정될 예정입니다. 당기 재무제표에 대한 주당 배당금 산정시 당기 중 유상증자를 실시하

여 증가한 주식 7,758,617 주는 반영되지 않았습니다. 또한, 당기 재무제표에는 이러한 미지급배당금을 포함하고 있지 않습니다.

16. 영업수익

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
배당금수익	3,501,312	2,630,589
당기손익금융자산평가이익	21,297,218	6,530,000
합 계	24,798,530	9,160,589

17. 영업비용

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기손익금융자산평가손실	2,515,035	-
임원보수	4,200	4,200
지급수수료	507,911	79,525
세금과공과	68	63
자산관리보수	58,924	115,769
자산보관보수	14,689	13,391
일반사무수탁보수	27,500	27,500
기타비용	326	31
합 계	3,128,653	240,479

18. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
금융수익	이자수익	25,461	19,308
금융비용	이자비용	1,303,639	696,673

19. 법인세비용(이익)

(1) 당기 법인세 비용(이익)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기법인세부담액	71,392	31,306
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(34,682)	108,158
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	36,710	139,464
전기 법인세 조정	-	-
법인세 비용(이익)	36,710	139,464

(2) 당기 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	20,391,699	8,242,744
적용세율에 따른 법인세	4,464,174	1,791,404
조정사항		
- 기타(소득공제효과 등)	(4,427,464)	(1,651,940)
법인세비용(이익)	36,710	139,464

구 분	당 기	전 기
유효세율 (법인세비용/법인세비용차감전순이익)	0.18%	1.69%

(3) 당기 및 전기 중 동일과세당국과 관련된 금액을 상계하기 이전의 이연법인세자산과 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구 분	기초잔액	감 소	증 가	기말잔액	인식한 이연법인세 부채(자산)
(가산할 일시적 차이)					
현재가치할인차금	643,799	211,584	-	432,215	73,476

(전기)

(단위: 천원)

구 분	기초잔액	감 소	증 가	기말잔액	인식한 이연법인세 부채(자산)
(가산할 일시적 차이)					
현재가치할인차금	-	-	643,799	643,799	108,158

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 추가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있습니다.

## 20. 주당손익

### (1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당 기	전 기
보통주당기순이익	20,354,988,854	8,103,280,124
가중평균유통보통주식수	20,685,731	20,600,000
보통주기본주당순이익	984	393

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2022.01.01~2022.06.28	20,600,000	179 일	3,687,400,000
	2022.06.29~2022.06.30	28,358,617	2 일	56,717,234
합 계			181 일	3,744,117,234
가중평균유통보통주식수				20,685,731

(전기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2021.07.01 ~ 2021.12.31	20,600,000 주	184 일	3,790,400,000
합 계			184 일	3,790,400,000
가중평균유통보통주식수				20,600,000

(3) 회석주당이익

회사는 회석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

## 21. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	20,354,989	8,103,280
조정		
이자수익	(25,461)	(19,308)
배당금수익	(3,501,312)	(2,630,589)
당기손익금융자산평가이익	(21,297,218)	(6,530,000)
당기손익금융자산평가손실	2,515,035	-
이자비용	1,303,639	696,673
법인세비용(이익)	36,710	139,464
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급금의 감소(증가)	-	2,241
선급비용의 감소(증가)	(2,100)	-
미지급금의 증가(감소)	42,125	-
미지급비용의 증가(감소)	142,971	(190,311)
영업으로부터 창출된 현금	(430,622)	(428,550)

(2) 당기 중 현금의 유입·유출이 없는 주요 비현금 투자·채무활동의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기
장기차입금의 유동성 대체	59,567,785

(3) 당기 중 채무활동에서 생기는 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
장기차입금	54,356,201	5,000,000	211,584	(59,567,785)	-
유동성장기차입금	-	-	-	59,567,785	59,567,785

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
합 계	54,356,201	5,000,000	211,584	-	59,567,785

## 22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

구 분	범주	과목	당기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,195,555	4,195,555	5,161,188	5,161,188
		기타유동채권	980,532	980,532	967,210	967,210
		비유동금융자산	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	178,335,983	178,335,983	157,930,000	157,930,000
합 계			187,512,070	187,512,070	168,058,398	168,058,398
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	665,981	665,981	227,734	227,734
		차입금	59,567,785	59,567,785	54,356,201	54,356,201
	합 계			60,233,767	60,233,767	54,583,935

회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 경우, 장부금액을 공정가치의 근사치로 간주하여 장부금액을 공정가치로 공시하였습니다.

### (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.

니다.

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

수준 1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산·부채의 공정가치는 수준 1 로 분류됩니다.

수준 2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입 변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준 2 로 분류됩니다.

수준 3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준 3 으로 분류됩니다.

자산·부채의 공정가치는 자체적으로 개발한 내부평가모형을 통해 평가한 값 또는 독립적인 외부 평가기관이 평가한 값을 제공받아 사용하거나, 원가가 공정가치의 적절한 추정치가 될 수 있는 경우 원가로 측정하고 있습니다.

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

당기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	소계	수준 1	수준 2	수준 3
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	117,215,626	-	-	117,215,626
수익증권	61,120,357	-	-	61,120,357
합계	178,335,983	-	-	178,335,983

공정가치로 측정되는 자산 중 공정가치 서열체계 수준 3 으로 분류된 자산의 가치평가기법과 투입변수는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	종류	당기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	117,215,626	순자산가치법	-
수익증권	사모펀드의 수익증권	61,120,357	순자산가치법	-

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융 자산평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	25,461	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	3,501,312	18,782,183	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	1,303,639
합 계	25,461	3,501,312	18,782,183	1,303,639

② 전기

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융 자산평가이익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	19,308	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	2,630,589	6,530,000	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	696,673
합 계	19,308	2,630,589	6,530,000	696,673

23. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

구분	내용	비고
매입보수(*)	매입금액의 0.7%	각 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본보수(*)	해당 사업연도 내에 취득한 대상 자산의 매입금액의 연 0.5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)
운용성과보수	(주가수익 - 결손금) X 5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (상장일이 속한 사업연도부터 발생)
매각기본보수(*)	자산 처분가액의 1.0%	각 대상 자산의 처분일로부터 7일 이내
매각성과보수(*)	매각차익의 10% - 기지급 운용 성과보수의 누계액	처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

(\*) 단, 2021년 11월 25일자 자산관리 위탁계약 변경에 의거 2021년 7월 1일부터 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권) 투자 시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 회사의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 매각기본보수, 운용기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다.

자산관리위탁보수는 회사가 체결한 '자산관리위탁계약'에 따라 '연간 자산총액'을 기준으로 부과되며, 당기 중 발생한 자산관리보수는 58,924 천원입니다.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 투자대상자산을 최초로 취득한 시점부터 연 50 백만원(부가세 별도)을 일할 계산하여 사무위탁보수로 매 결산일로부터 7영업일 이내 지급하고 있습니다.

다만, 회사가 체결한 '일반사무수탁계약'에 따라 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 자산을 최초로 취득한 날의 전일까지는 매월 2 백만원(부가세 별도)의 사무위탁보수를 일할 계산하여 지급하며, 당기 중 발생한 사무위탁보수는 27,500 천원입니다.

(3) 자산보관계약

회사는 2020년 02월 06일에 NH투자증권(주)와 부동산,유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 최초로 체결하였습니다. 한편, 2021년 11월 25일자 자산보관계약 변경에 의거하여 보수는 연 20백만원(부가세 별도)으로 하고, 추가되는 위탁자산이 오백억원 미만인 경우 연 2백만원(부가세 별도), 오백억원 이상인 경우 연 4백만원(부가세 별도)으로 보수를 증액하고, 처분 등으로 위탁자산이 감소된 경우 해당 증액분을 감액하되, 연 20백만원(부가세 별도)을 보수의 하한으로, 연 35백만원(부가세 별도)을 보수의 상한으로 하여 당해 결산기 종료 후 업무수행 기간에 따라 일할 계산된 금액을 매 결산 정기주주총회일로부터 7영업일 이내 지급하고 있습니다.

자산보관보수는 회사가 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당기 중 발생한 자산보관보수는 14,689천원입니다.

(4) 자금차입약정

회사는 2021년 6월에 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주)과 600억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당기말 현재 600억원의 차입을 실행하고 있습니다. 또한 동 차입을 위해 관계기업투자(이지스 151호 제1종, 제3종 지분증권)에 대하여 대출약정금의 130%를 채권최고액(78,000백만원)으로 하여 담보로 제공하였습니다(주석 10참고).

24. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
종속기업	(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사
비연결종속기업 및 관계기업	이지스 151호
	이지스 200호
	이지스 166호
	이지스 331호
	이지스 333호
	이지스 411호

구분	특수관계자명
	이지스 97 호
기타특수관계자	이지스자산운용(주)

(2) 당기 및 전기 중 현재 특수관계자에 대한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당 기	전 기
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	지분증권 취득 및 유상증자	48,300,000	-
이지스 151 호	배당금수익	1,697,433	1,725,567
이지스 200 호	배당금수익	16,094	-
이지스 166 호	배당금수익	173,212	176,001
이지스 331 호	배당금수익	269,260	223,151
	수익증권 취득	1,500,000	-
이지스 333 호	배당금수익	349,041	347,123
이지스 411 호	배당금수익	996,272	158,747
이지스 97 호	수익증권 취득	123,800	-
이지스자산운용(주)	자산관리보수	58,924	115,769

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당기말	전기말
이지스 151 호	미수배당금	853,405	862,784
이지스 166 호	미수배당금	87,075	88,032
이지스자산운용(주)	미지급비용	58,924	115,769

(4) 당기 및 전기 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	4,200	4,200