

투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(제 6 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.14

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) 차장

(전화번호) 02-6959-3100 성명 임종문 

공시책임자 : (회사) 이지스자산운용 (직책) 차장

(전화번호) 02-6959-3100 성명 임종문 

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) 2022.09.30 (단위: 원)
총자산	309,141,895,796
자본금	28,358,617,000
부채	59,812,896,924
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. 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</p> <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%)

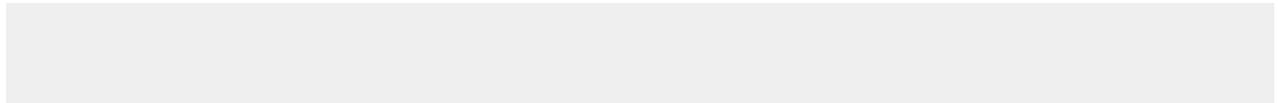
2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(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

[2022.09.30 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

【 2022.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)코람 코주택기 도시기 탁위 금관리 부 동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	4,482,75 8	0	0	4,482,75 8	
							(15.81%)	(0.00%)	(0.00%)	(15.81%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

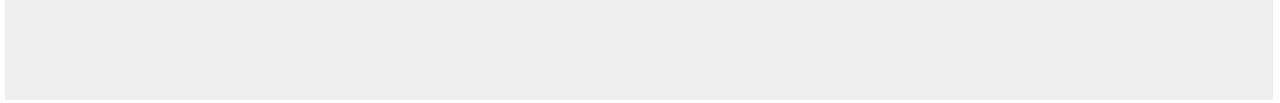
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.02%	4,482,758	15.81%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	4,576	92.63%	11,880,911	41.90%	
소액주주 -법인	363	7.35%	11,994,948	42.30%	
합계	4,940	100.00%	28,358,617	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	22년 9월	22년 8월	22년 7월	비고
최고가(일자)	4,640(2022/09/01)	4,740(2022/08/26)	4,960(2022/07/01)	
최저가(일자)	4,265(2022/09/29 9/30)	4,550(2022/08/22)	4,370(2022/07/26)	
월간 거래량	557,029	992,206	1,211,541	
일평균 거래량	27,851	45,100	57,692	

※ 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 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

* 위의 제5기 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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	226,636	95.89	302,465	97.84	97.84
현금	8,236	3.48	5,277	1.71	1.71
기타 자산	1,489	0.63	1,401	0.45	0.45
총계	236,360	100.00	309,142	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

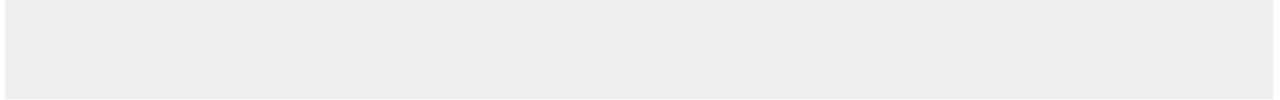


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

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

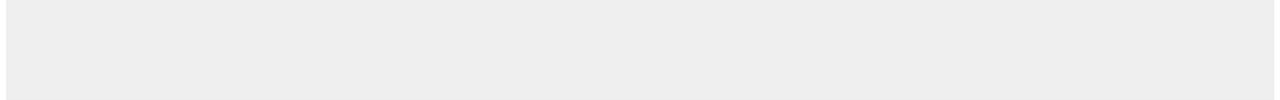
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

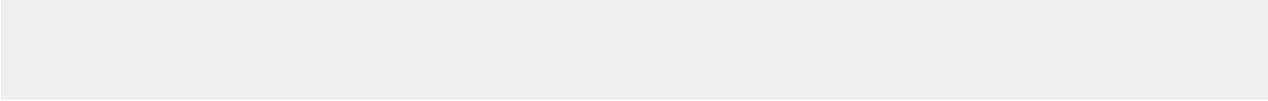
(단위 : 백만원)

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. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

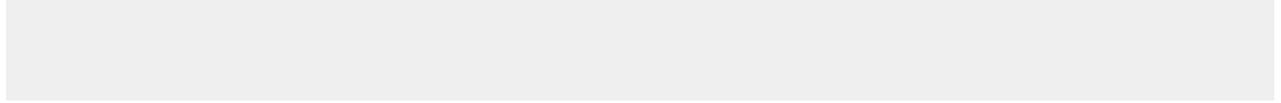
(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	이지스제151호전 문투자형사모부동 산투자유한회사 제1종 지분증권	63,000	65,956	21.81%
	이지스제151호전 문투자형사모부동 산투자유한회사 제3종 지분증권	19,500	126,523	41.83%
	이지스임대주택일 반사모부동산투자 신탁166호 제에이 종 수익증권	7,300	7,000	2.31%
	이지스일반사모 부동산투자신탁 331호 제1종 수익 증권	9,000	9,003	2.98%
	이지스333호전문 투자형사모부동산 투자신탁 제1종 수익증권	10,000	10,004	3.31%
	이지스제200호전 문투자형사모부동 산투자유한회사 지분증권	500	640	0.21%
	이지스전문투자형 사모부동산투자신탁 제411호 수익증 권	37,000	34,861	11.53%
	이지스전문투자형 사모부동산투자신탁 97호 C2(3종) 수익증권	123.79999999 99999971578 29056959599 25651550292 96875	179	0.06%
	이지스글로벌레지 던스 지분증권	48,300	48,300	15.97%

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

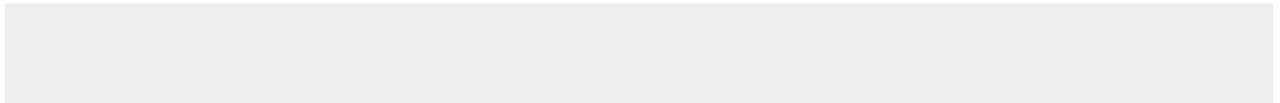
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	4,196	1,225	미수수익 포함
정기예금	스탠다드차타드은행	1.20	4,040	4,052	미수수익 포함



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수배당금	1,003	1,003	
	선급비용	1	1	
	선급법인세	397	397	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	4,196	1,225
정기예금	스탠다드차타드은행	1.20	4,040	4,052

4. 기타 자산 변경내역

*전분기 -> 당분기
미수배당금 : 940,480,332원 -> 1,002,596,102원
선급비용 : 3,121,885원 -> 1,461,368원
선급법인세 : 544,954,591원 -> 396,631,826원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	75,935,316,000	98.68%	
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	1,005,429,540	1.31%	배당금수익
현금	현금관련수익	13,154,758	0.02%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		336,580	0.00%	잡이익
총 수익		76,954,236,878	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

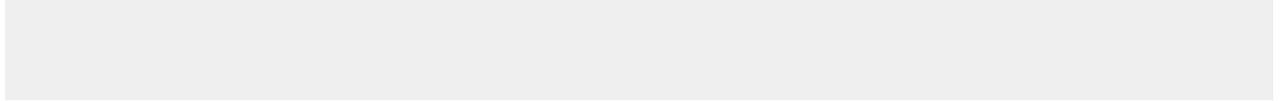


II. 부문별 상세내역

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)

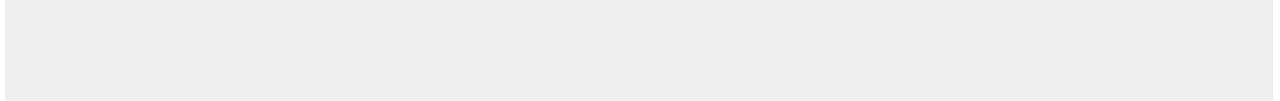
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	0	312,480,000	840,575,342	1.50%	
2	0	75,592,530,000	68,810,958	98.47%	
3	0	0	93,218,880	0.12%	
4	0	0	0	0.00%	
5	0	0	0	0.00%	
6	0	-2,317,524	0	-0.00%	
7	0	-104,451,741	0	-0.14%	
8	0	30,306,000	2,824,360	0.04%	
9	0	0	0	0.00%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

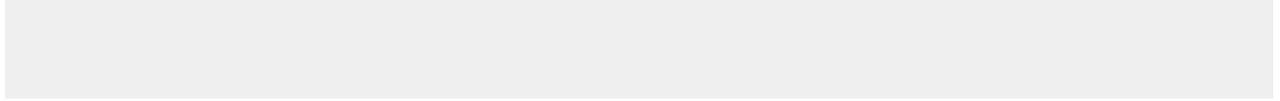
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	425,576	1,056,128	
정기예금	스탠다드차타드은행	1.20	11,967,124	12,098,630	



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	106,769,265	11.77%	3부. II.2 참고
	처분손실			
	기타비용	70,998,317	7.83%	자산보관수수료 등
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		728,997,723	80.40%	급여, 일반사무 수탁수수료, 이 자비용 등
총비용		906,765,305	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	2,100,000				2,100,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	12,500,000				12,500,000
기타지급수수료	63,892,917	63,892,917			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	62,500	62,500			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	106,812,165	106,812,165			

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% (추가수익-결손금) *지급 : 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7일 이내(상장일이 속한 사업연도로부터 발생)	
	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	12,500,000
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	7,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				19,500,000

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 1분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4기 2분기
당해회사수익률	455.35	36.56	0.93	17.01

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 6 기 1 분기 기준일 2022.09.30 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2022.06.30 현재

회사명: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기 1 분기)		제 5 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		6,677,365,597		5,724,164,093
1) 현금및현금성자산	1,223,469,554		4,195,555,296	
2) 단기금융상품	4,000,000,000			
5) 미수수익	53,206,747		40,051,989	
7) 기타미수금	1,002,596,102		940,480,332	
9) 선급비용	1,461,368		3,121,885	
11) 선급법인세	396,631,826		544,954,591	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		302,464,530,199		230,635,983,464
1) 장기금융상품			4,000,000,000	
4) 유가증권	302,464,530,199		226,635,983,464	
관계기업투자	302,464,530,199		226,635,983,464	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		309,141,895,796		236,360,147,557
1. 유동부채		59,758,029,699		60,233,766,518
6) 미지급금			48,725,350	
7) 미지급비용	80,778,082		617,255,770	
12) 단기차입금	59,677,251,617		59,567,785,398	
2. 비유동부채		54,867,225		73,476,482
9) 기타비유동부채	54,867,225		73,476,482	
부 채 총 계		59,812,896,924		60,307,243,000
1. 자본금		28,358,617,000		28,358,617,000
1) 보통주자본금	28,358,617,000		28,358,617,000	
2. 자본잉여금		113,042,304,093		114,348,762,778
1) 주식발행초과금	113,042,304,093		114,348,762,778	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		107,928,077,779		33,345,524,779
자 본 총 계		249,328,998,872		176,052,904,557
부 채 및 자 본 총 계		309,141,895,796		236,360,147,557

II. 손익계산서

당기 제 6기 1 분기 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.30
 전기 제 5기 1 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31

회사명: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	76,940,745,540	76,940,745,540	930,151,597	930,151,597
5) 배당금수익	1,005,429,540	1,005,429,540	930,151,597	930,151,597
7) 기타영업수익	75,935,316,000	75,935,316,000		
II. 영업비용	192,367,582	192,367,582	67,375,510	67,375,510
2) 급여	2,100,000	2,100,000	2,088,400	2,088,400
8) 자산보관수수료	7,000,000	7,000,000	6,464,087	6,464,087
9) 일반사무위탁수수료	12,500,000	12,500,000	12,430,937	12,430,937
10) 기타지급수수료	63,892,917	63,892,917	45,998,136	45,998,136
14) 세금과공과	62,500	62,500	67,500	67,500
29) 기타영업비용	106,812,165	106,812,165	326,450	326,450
III. 영업이익	76,748,377,958	76,748,377,958	862,776,087	862,776,087
IV. 영업외수익	13,491,338	13,491,338	13,067,976	13,067,976
1) 이자수익	13,154,758	13,154,758	13,067,976	13,067,976
10) 기타영업외수익	336,580	336,580		
V. 영업외비용	714,397,723	714,397,723	647,052,012	647,052,012
1) 이자비용	714,397,723	714,397,723	647,052,012	647,052,012
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	76,047,471,573	76,047,471,573	228,792,051	228,792,051
VII. 법인세비용(수익)	31,577,258	31,577,258	-61,515	-61,515
VIII. 당기순이익(손실)	76,015,894,315	76,015,894,315	228,853,566	228,853,566
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	76,015,894,315	76,015,894,315	228,853,566	228,853,566
X I. 주당이익	2,681	2,681	11	11

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



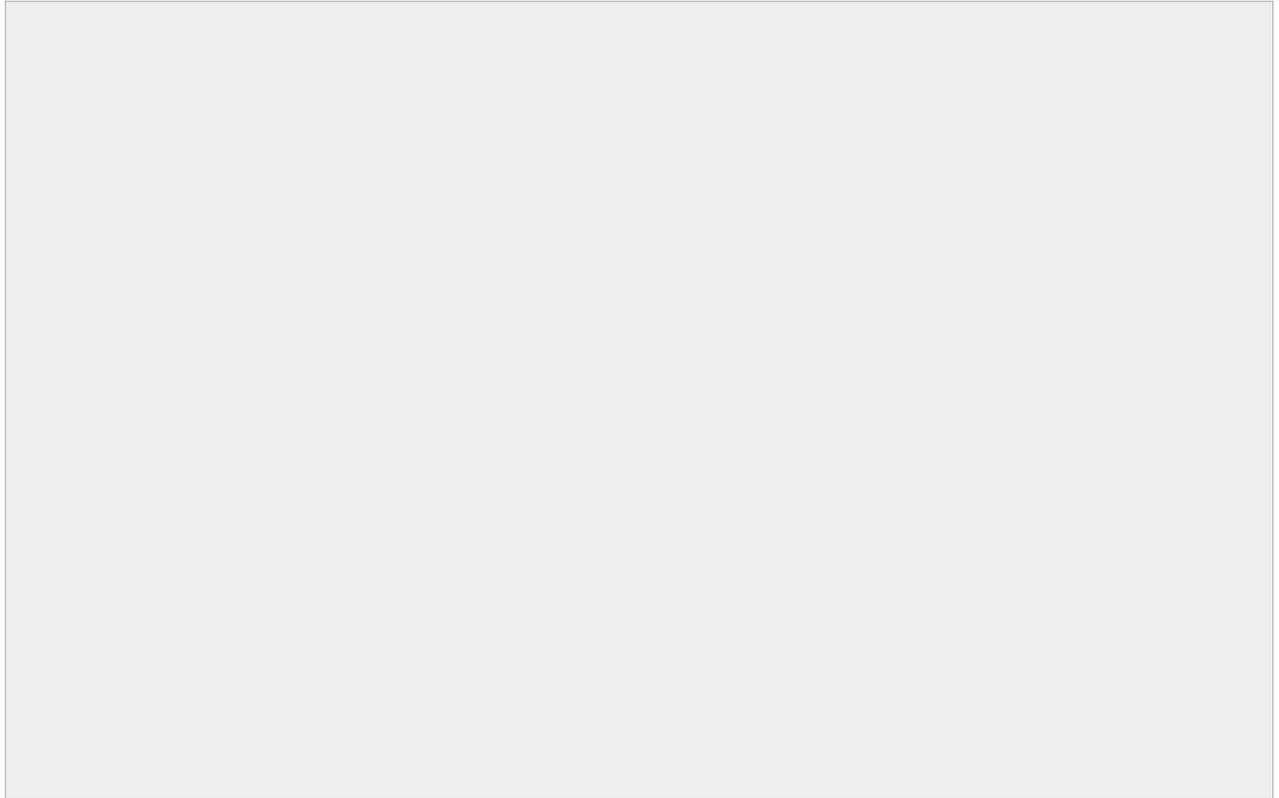
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

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 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 6기 반기 2022년 07월 01일부터 2022년 09월 30일까지

제 5기 반기 2022년 01월 01일부터 2022년 03월 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·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것이며, 회사는 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스151호")의 제1종 지분증권, 제3종 지분증권 및 이지스151호의 재간접펀드인 이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형)(이하 "이지스166호") 제에이종 수익증권(이하 통칭하여 "투자대상부동산관련증권")을 매입하여, 궁극적으로 이지스151호가 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 이지스일반사모부동산투자신탁331호(이하 "이지스331호")의 제1종 수익증권 및 이지스333호전문투자형사모부동산투자신탁(이하 "이지스333호")의 제1종 수익증권을 취득하였습니다. 또한, 포트폴리오 다변화를 통한 수익성 제고 및 위험분산 목적에서 국토교통부로부터 2021년 11월 26일 '위탁관리부동산투자회사' 변경인가를 받아 이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스200호")의 지분증권 및 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호(이하 "이지스411호")의 수익증권을 취득하였으며, 2022년 4월 28일 이지스일반사모부동산투자신탁97호(이하 "이지스97호")의 C2(제3종) 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, 14층에 위치하고 있습니다.

당반기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주 주 명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	(주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사	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 회계처리방침

(1) 반기재무제표 작성기준

회사의 중간재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되었습니다. 회사의 중간재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며, 한국채택국제회계기준 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2022년 6월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

1) 기업회계기준서 제1001호 '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 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

2) 기업회계기준서 제1001호 '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 조기 적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1008호 '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.

4) 기업회계기준서 제1012호 '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) 종속기업 및 관계기업

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 종속기업투자는 직접적인 지분투자에 근거하여 원가로 측정하고 있으며, 관계기업투자는 한국채택국제회계기준 제1109호 '금융상품'에 따라 공정가치 측정하고 있습니다.

3. 영업부문

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

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.

4.1.1 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 당반기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

4.1.2 신용위험

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

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

(1) 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산, 기타채권 및 비유동금융자산(지분증권)입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

당반기말 및 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	1,223,470	4,195,555
기타유동채권	1,055,803	980,532
유동금융자산	4,000,000	-
비유동금융자산	-	4,000,000
합 계	6,279,273	9,176,087

4.1.3 유동성 위험

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

당반기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		장부금액	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과
기타지급채무	당반기말	80,778	80,778	-	-
	전기말	665,981	665,981	-	-
차입금	당반기말	59,677,252	59,677,252	-	-
	전기말	59,567,785	59,567,785	-	-

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 실시하

고 있습니다.

산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

당반기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
총차입금	59,677,252	59,567,785
차감: 현금및현금성자산	1,223,470	4,195,555
순부채	58,453,782	55,372,230
자본총계	249,328,999	176,052,905
총자본	307,782,781	231,425,135
자본조달비율	18.99%	23.93%

5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	1,223,470	4,195,555

6. 기타유동채권

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수수익	53,207	40,052
미수배당금	1,002,596	940,480
합계	1,055,803	980,532

7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	1,461	3,122
당기법인세자산	396,632	544,955
합계	398,093	548,077

8. 금융자산

당반기말 및 전기말 현재 유동금융자산 및 비유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
금융상품(주1)	(주)한국스탠다드차타드은행	4,000,000	4,000,000

(주1) 당반기중 만기가 1년이내 도래하여 유동금융자산으로 분류변경 하였습니다.

9. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	취득가액	당반기말	전기말
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100%	48,300,000	48,300,000	48,300,000

(2) 당반기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 없습니다.

(3) 종속기업의 당반기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	107,986,229	54,020,000	2,647,302	1,867,396	1,867,396

10. 비연결종속기업투자 및 관계기업투자

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

(당반기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	65,955,960
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	126,522,760
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	639,598
소 계				83,000,000	193,118,318
(수익증권)					
이지스166호 제에이종	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	6,999,930
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	9,002,790
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,003,800
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	34,860,584
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	179,108
소 계				63,423,800	61,046,212
합 계				146,423,800	254,164,530

(주1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스 151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 65,956백만원) 및 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 126,523백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 22 참고).

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	65,643,480
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	50,930,230
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	641,916
소 계				83,000,000	117,215,626
(수익증권)					
이지스166호 제에이종	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	6,999,930
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	9,002,790
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,003,800
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	34,965,035
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	148,802
소 계				63,423,800	61,120,357
합 계				146,423,800	178,335,983

(주1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스 151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 65,643백만원) 및 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 50,930백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 22 참고).

(2) 당반기 및 전반기 비연결종속기업투자 및 관계기업투자에 대한 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	65,643,480	-	-	312,480	65,955,960
	제3종지분증권	50,930,230	-	-	75,592,530	126,522,760
이지스200호	지분증권	641,916	-	-	(2,318)	639,598
이지스166호	제에이종수익증권	6,999,930	-	-	-	6,999,930
이지스331호	제1종수익증권	9,002,790	-	-	-	9,002,790
이지스333호	제1종수익증권	10,003,800	-	-	-	10,003,800
이지스411호	수익증권	34,965,035	-	-	(104,451)	34,860,584
이지스97호	C2 제3종 수익증권	148,802	-	-	30,306	179,108
합 계		178,335,983	-	-	75,828,547	254,164,530

(전반기)

(단위: 천원)

회사명	구분	기초잔액	취득	처분	평가손익	반기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	64,200,000	-	-	-	64,200,000
	제3종지분증권	31,250,000	-	-	-	31,250,000
이지스200호	지분증권	500,000	-	-	-	500,000
이지스166호	제에이종지분증권	7,480,000	-	-	-	7,480,000
이지스331호	제1종수익증권	7,500,000	-	-	-	7,500,000
이지스333호	제1종수익증권	10,000,000	-	-	-	10,000,000
이지스411호	수익증권	37,000,000	-	-	-	37,000,000
합계		157,930,000	-	-	-	157,930,000

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

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	반기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,839,967,203	879,773,814	552,855,831	4,207,448	548,648,383
이지스200호 (주2)	158,552,129	118,401,812	1,552,040	1,697,549	(145,509)
이지스166호 (주2)	17,000,169	293	1	7	(6)
이지스331호 (주2)	89,801,105	55,014,692	230	119,411	(119,182)
이지스333호 (주2)	42,646,213	29,214,830	433,807	422,504	11,303
이지스411호 (주2)	35,155,200	12,328	510	106,045	(105,535)
이지스97호 (주2)	408,447,740	205,436,270	1,524,363	831,262	693,100

(주1) 이지스151호의 재무제표는 기업회계기준서 제5003호 '집합투자기구'에 따라 작성되었으며, 2022년 9월 30일 기준의 재무상태와 동일로 종료하는 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(주2) 이지스200호, 이지스166호, 이지스331호, 이지스333호, 이지스 411호 및 이지스97호의 재무정보는 2022년 9월 30일 기준의 재무상태와 2022년 7월 1일부터 2022년 9월 30일까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

11. 기타지급채무

당반기말 및 전기말 현재 기타지급채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미지급금	-	48,725
미지급비용	80,778	617,256
합계	80,778	665,981

12. 장기차입금

당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당반기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	30,000,000
	신한캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	30,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금				(322,748)	(432,215)
장부금액				59,677,252	59,567,785
차감: 유동성 대체				(59,677,252)	(59,567,785)
차감: 계				-	-

(주1) 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 이시스151호 제1종, 제3종 지분증권을 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다(주석 10참조).

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당반기말 및 전반기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주				
당반기말	1,000,000,000	28,358,617	1,000	28,358,617
전반기말	1,000,000,000	28,358,617	1,000	28,358,617

(2) 당반기 및 전반기 중 유통 보통주식수 및 자본금의 변동내역은 없습니다.

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

구분	당반기		전반기	
	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)
기 초	28,358,617	114,348,763	20,600,000	78,162,582
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(1,306,459)	-	(1,006,456)
기 말	28,358,617	113,042,304	20,600,000	77,156,127

14. 영업수익

당반기 및 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
배당수익	1,005,430	930,152
당기손익금융자산평가이익	75,935,316	-
합계	76,940,746	930,152

15. 영업비용

당반기 및 전반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기손익금융자산평가손실	106,769	-
임원보수	2,100	2,088
세금과공과	63	68
지급수수료	63,893	45,998
자산보관수수료	7,000	6,464
일반사무수탁수수료	12,500	12,431
기타비용	43	327
합계	192,368	67,376

16. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	13,155	13,068
금융비용	이자비용	714,398	647,052

17. 기타수익 및 기타비용

(1) 당반기 및 전반기 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	구 분	당반기	전반기
기타수익	잡이익	337	-

(2) 당반기 및 전반기 기타비용의 내역은 없습니다.

18. 법인세비용(이익)

당반기 및 전반기의 법인세비용(이익)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기법인세부담액	50,186	17,509
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(18,609)	(17,571)
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	31,577	(62)
전기 법인세 조정	-	-
법인세비용(이익)	31,577	(62)

19. 주당손익

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당반기	전반기
보통주반기순이익	76,015,894,315	228,853,566
가중평균유통보통주식수	28,358,617	20,600,000
보통주기본주당순이익	2,681	11

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 원, 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2022.07.01 ~ 2022.09.30	28,358,617주	92일	2,608,992,764주
합 계			92일	2,608,992,764주
가중평균유통보통주식수				28,358,617

(전반기)

(단위: 원, 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2022.01.01 ~ 2022.03.31	20,600,000주	90일	1,854,000,000주
합 계			90일	1,854,000,000주
가중평균유통보통주식수				20,600,000주

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

20. 현금흐름표

(1) 당반기 및 전반기의 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익	76,015,894	228,854
조정		
이자수익	(13,154)	(13,068)
배당금수익	(1,005,430)	(930,152)
당기손익금융자산평가이익	(75,935,316)	-
당기손익금융자산평가손실	106,769	-
이자비용	714,398	647,052
법인세비용(이익)	31,577	(62)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용의 감소(증가)	1,661	(3,860)
미지급금의 감소	(48,725)	(6,600)
미지급비용의 감소	(536,478)	(135,876)
영업으로부터 창출된 현금	(668,804)	(213,712)

(2) 당반기 및 전반기 중 현금의 유입·유출이 없는 주요 비현금 투자·재무활동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	1,306,459	1,006,456
비유동금융자산의 유동성 대체	4,000,000	-

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구분	범주	과목	당반기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,223,470	1,223,470	4,195,555	4,195,555
		기타유동채권	1,055,803	1,055,803	980,532	980,532
		유동금융자산	4,000,000	4,000,000	-	-
		비유동금융자산	-	-	4,000,000	4,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	254,164,530	254,164,530	178,335,983	178,335,983
합 계			260,443,803	260,443,803	187,512,070	187,512,070
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	80,778	80,778	665,981	665,981
		차입금	59,677,252	59,677,252	59,567,785	59,567,785
	합 계			59,758,030	59,758,030	60,233,767

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, 관측 가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

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

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

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

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

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

(단위: 천원)

구분	소계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
관계기업과 공동기업에 대한 투자				
지분증권	193,118,318	-	-	193,118,318
수익증권	61,046,212	-	-	61,046,212
합계	254,164,530	-	-	254,164,530

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

(단위: 천원)

구분	종류	당반기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
관계기업과 공동기업에 대한 투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	193,118,318	순자산가치법	-
수익증권	사모펀드의 수익증권	61,046,212	순자산가치법	-

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당반기 (단위: 천원)

구분	이자수익	배당금수익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	13,155	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	1,005,430	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	714,398
합 계	13,155	1,005,430	714,398

② 전반기 (단위: 천원)

구분	이자수익	배당금수익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	13,068	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	930,152	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	647,052
합 계	13,068	930,152	647,052

22. 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, 당반기 중 발생한 자산관리보수는 없습니다.

(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 7일 이내 지급하고 있습니다.

다만, 회사가 체결한 '일반사무수탁계약'에 따라 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 자산을 최초로 취득한 날의 전일까지는 매월 2백만원(부가세 별도)의 사무위탁보수를 일할 계산하여 지급하며, 당반기 중 발생한 사무위탁보수는 12,500천원입니다.

(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 업무수행기간에 따라 일할 계산된 금액을 매 결산 정기주주총회일로부터 7일 이내 지급하고 있습니다.

자산보관보수는 회사가 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당반기 중 발생한 자산보관보수는 7,000천원입니다.

(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(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권)에 대하여 대출약정금의 130%를 채권최고액(78,000백만원)으로 하여 담보로 제공하였습니다(주석 10 참고).

23. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
종속기업	(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사
비연결종속기업 및 관계기업	이지스151호
	이지스200호
	이지스166호
	이지스331호
	이지스333호
	이지스411호
이지스97호	
기타특수관계자	이지스자산운용(주)

(2) 당반기 및 전반기 중 현재 특수관계자에 대한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기	전반기
이지스97호	배당금수익	2,824	-
이지스151호	배당금수익	909,386	844,027
이지스166호	배당금수익	93,220	86,124

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기말	전기말
이지스151호	미수배당금	909,386	853,405
이지스166호	미수배당금	93,210	87,075
이지스자산운용(주)	미지급비용	-	58,924

(4) 당반기 및 전반기 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	2,100	2,088