

사 업 보 고 서

(제 8기)

사업연도 2023년 07월 01일 부터
2023년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2024년 3월 21일

제출대상법인 유형 : 주권상장법인

면제사유발생 : 해당사항 없음

회 사 명 : 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박영희

본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층
(여의도동, 세우빌딩)
(전 화) 1544-7373
(홈페이지) <http://igisresidencereit.com>

작 성 책 임 자 : (직 책) 차장 (성 명) 임종문
(전 화) 1544-7373

목 차

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 및 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2024 년 3 월 21 일

㈜이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 대표이사

박 영 희 (서명)

일반사무수탁회사 스카이펀드서비스㈜ 신고업무담당이사

이 상 천 (서명)

제8기 사업보고서_대표이사 등의 확인서

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적·상업적 명칭

회사의 명칭은 '주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사'라고 표기합니다.
영문으로는 'IGIS RESIDENCE REIT Co., Ltd.'라고 표기합니다.

나. 설립일자 및 존속기간

회사는 2020년 2월 3일에 설립되었으며, 2020년 8월 5일자로 유가증권시장에 상장하였습니다. 회사는 정관에 존속기한을 두지 않은 영속형 부동산투자회사입니다.

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

- (1) 주소 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층 (여의도동, 세우빌딩)
- (2) 전화번호 : 1544-7373
- (3) 홈페이지 : <http://igisresidencereit.com>

라. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

회사는 「부동산투자회사법」에 따라 적법하게 설립되었습니다.

마. 주요 사업의 내용 및 향후 추진하려는 신규사업에 관한 간략한 설명

회사의 주요 사업은 부동산의 취득·개발·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 관리, 임대차 및 전대차, 증권·채권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분, 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대한 대출·예치 등을 하는 방법으로 자산을 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

기타의 자세한 사항은 동 보고서의 'II.사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

바. 연결대상 종속회사 개황

(연결재무제표를 작성하는 주권상장법인이 사업보고서, 분기·반기보고서를 제출하는 경우에 한함)

바-1. 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	1	-	-	1	1
합계	1	-	-	1	1

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

바-2. 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

공시대상기간(2023.07.01~2023.12.31) 중 연결대상회사의 변경사항은 없습니다.

사. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부		해당
	벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부		미해당

회사는 중소기업기본법 제2조에 의한 중소기업에 해당됩니다.

아. 주요사업의 내용

아-1. 지배회사의 주요사업

회사는 부동산투자, 취득, 매매업을 주요 사업으로 하고 있습니다.

기타 자세한 내용은 동 보고서의 'Ⅱ. 사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

아-2. 종속회사의 주요 사업

종속회사명	사업의 내용
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대

자. 회사의 주권상장(또는 등록·지정) 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)현황	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 유형
유가증권시장 상장	2020년 08월 05일	해당사항 없음

차. 신용평가에 관한 사항

평가일	평가대상	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가종류
2023년 05월 11일	기업신용평가(ICR)	A-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 06월 05일	기업신용평가(ICR)	A-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2023년 06월 19일	제1회 무보증사채	A-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 06월 19일	제1회 무보증사채	A-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2023년 06월 28일	제2회 무보증사채	A-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 03월 08일	제3회 무보증사채	A-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 03월 13일	제4-1회 무보증사채	A-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 03월 13일	제4-1회 무보증사채	A-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 03월 14일	제4-2회 무보증사채	A-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 03월 15일	제4-2회 무보증사채	A-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가

(주1) 2024년 03월 중 받은 회사채 등급은 공시 제출일 기준 회사의 중요한 내용으로 판단하여 기재하였습니다.

<NICE신용평가 신용등급별 정의>

등급체계	부 여 의 미
AAA	전반적인 채무상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적임
AA	전반적인 채무상환능력이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한요소가 있음
A	전반적인 채무상환능력이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음
BBB	전반적인 채무상환능력은 인정되지만 장래 환경변화로 전반적인 채무상환능력이 저하될 가능성이 있음
BB	전반적인 채무상환능력에 당면 문제는 없지만 장래의 안정성 면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음
B	전반적인 채무상환능력이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해서는 현단계에서 단언할 수 없음

CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임
CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음
C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복될 가능성이 없을 것으로 판단됨
D	채무 지급불능상태에 있음

(주) AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +,-기호를 첨부할 수 있음.

<한국기업평가 신용등급체계>

등급	등 급 정 의
AAA	원리금 지급확실성이 최고 수준이다.
AA	원리금 지급확실성이 매우 높지만, AAA등급에 비하여 다소 낮은 요소가 있다.
A	원리금 지급확실성이 높지만, 장래의 환경변화에 따라 다소의 영향을 받을 가능성이 있다.
BBB	원리금 지급확실성이 있지만, 장래의 환경변화에 따라 저하될 가능성이 내포되어 있다.
BB	원리금 지급능력에 당면문제는 없으나, 장래의 안정성면에서는 투기적인 요소가 내포되어 있다.
B	원리금 지급능력이 부족하여 투기적이다.
CCC	원리금의 채무불이행이 발생할 위험요소가 내포되어 있다.
CC	원리금의 채무불이행이 발생할 가능성이 높다.
C	원리금의 채무불이행이 발생할 가능성이 지극히 높다.
D	현재 채무불이행 상태에 있다.

(주) AA부터 B까지는 동일 등급 내에서 세분하여 구분할 필요가 있는 경우에는 '+' 또는 '-'의 기호를 부여할 수 있음.

2. 회사의 연혁

시기	내용
2020년 02월 03일	회사 발기설립(보통주식 300,000주, 자기자본 3억원)
2020년 02월 06일	자산관리위탁계약 체결(이지스자산운용주)
	일반사무관리위탁계약 체결(스카이펀드서비스주)
	자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권주)
2020년 03월 02일	명의개서대리인 선임(한국예탁결제원)
2020년 04월 03일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
2020년 06월 03일	사모 유상증자 (보통주식 2,400,000주, 총 발행주식 2,700,000주)
2020년 06월 04일	자산관리위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
2020년 07월 11일	공모 유상증자 (보통주식 17,900,000주, 총 발행주식 20,600,000주)
2020년 07월 13일	수익증권 취득(양수) (이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호 제에이종)
	지분증권 취득(양수) (이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종)
2020년 07월 14일	지분증권 취득(신규 발행) (이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종)
2020년 08월 05일	유가증권시장 상장
2020년 08월 13일	제2기~제4기 외부감사인 선임(감사인: 삼덕회계법인)
2020년 09월 25일	정관 변경(부투법 제8조 제1항 제10호 공고 방법 변경: 홈페이지)
2021년 06월 11일	국토교통부 변경인가 승인
2021년 06월 22일	수익증권 취득(양수) (이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종)
	수익증권 취득(양수) (이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁 제1종)
2021년 11월 25일	자산관리위탁 변경계약 체결(보수의 변경) 자산보관위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
2021년 11월 26일	국토교통부 변경인가 승인 이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권 취득
2021년 11월 30일	이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호 수익증권 취득
2022년 01월 26일	제5기~제7기 외부감사인 선임(감사인: 다산회계법인)
2022년 04월 28일	이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권 추가취득
	이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종) 수익증권 취득
2022년 05월 26일	국토교통부 변경인가
2022년 06월 27일	이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분 3억원 취득(지분율 100%)
2022년 06월 29일	유상증자 (제3자배정, 보통주 7,758,617주, 증자후 자본금 28,358,617,000원)
	(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분 480억원 추가출자(지분율 100%)

2023년 02월 03일	이지스일반사모부동산투자신탁제25호 제2종 수익증권 취득
2023년 03월 28일	정관 2차 개정(상법 제350조 제3항의 삭제 개정에 따른 적용, 전환사채 및 신주인수권부사채의 발행 조항 추가, 주주 보호 조항 추가)
2023년 06월 12일	국토교통부 변경인가
2023년 06월 29일	이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분 540억원 취득(지분율 100%)
2023년 08월 04일	제8기~제10기 외부감사인 선임(감사인: 다산회계법인)

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본 점 소 재 지	비 고
2020년 02월 03일	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)	회사 설립

공시대상기간(2023.07.01~2023.12.31) 중 본점소재지의 변경사항은 없습니다.

나. 경영진 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주 출 종 류	선 임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
-	-	-	-	-

공시대상기간(2023.07.01~2023.12.31) 중 경영진의 변경사항은 없습니다.

(주1) 2024년 3월 29일 개최 예정인 제8기 정기주주총회 제7호 의안(이사 선임의 건) 안건 승인 시 경영진의 변경이 있을 수 있습니다.

다. 최대주주의 변동

공시대상기간(2023.07.01~2023.12.31) 중 최대주주의 변경사항은 없습니다.

라. 상호의 변경

일자	상 호	비 고
2020년 02월 03일	(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	회사 설립

공시대상기간(2023.07.01~2023.12.31) 중 상호의 변경사항은 없습니다.

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나

현재 진행중인 경우 그 내용과 결과
해당사항 없습니다.

바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용
해당사항 없습니다.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화
해당사항 없습니다.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용
해당사항 없습니다.

3. 자본금 변동사항

자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	제8(당)기말 (2023년 12월말)	제7(전)기말 (2023년 6월말)	제6(전전)기말 (2022년 12월말)
보통주	발행주식총수	28,358,617	28,358,617	28,358,617
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000

4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일: 2023년 12월 31일)

(단위: 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주식	-	합계	
I. 발행할 주식의 총수	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	28,358,617	-	28,358,617	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
1. 감자	-	-	-	-
2. 이익소각	-	-	-	-
3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	28,358,617	-	28,358,617	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	28,358,617	-	28,358,617	-

5. 정관에 관한 사항

가. 당사의 정관은 2023년 3월 28일자로 개정된 2차 개정 정관입니다.

나. 정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2020년 09월 25일	제1기 정기주주총회	제6조 (공고 방법) - 회사 홈페이지 추가	- 회사 홈페이지 개설에 따른 정관 공고 방법의 변경
2023년 03월 28일	제6기 정기주주총회	제14조(동등 배당) - 변경 제46조의2(전환사채의 발행) - 신설 제46조의3(신주인수권부사채의 발행) - 신설 제58조(주주 보호에 관한 사항) - 신설 제59조(주주 보호를 위한 임원의 행위준칙 등) - 신설	- 관련 법령(상법 제350조 제3항의 삭제) 개정에 따른 적용 - 자금조달을 위한 전환사채 및 신주인수권 부사채 발행 조항 추가 - 주주 보호를 위한 조항 추가

다. 사업목적 현황

구 분	사업목적	사업영위 여부
1	부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자· 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 함. - 부동산의 취득· 개발· 개량 및 처분 - 부동산의 개발사업 - 부동산의 관리(시설운동을 포함한다), 임대차 및 전대차 - 증권, 채권의 매매 - 현금의 금융기관에의 예치 - 지상권· 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득· 관리· 처분 - 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득· 관리· 처분 - 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대한 부투법에 따른 대출, 예치 - 위 각 호에 부수하는 업무	영위

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 리츠 산업의 현황

리츠 산업은 부동산투자회사법이 2001년 제정된 이래로 성장하여 2023년 12월말 현재 설립된 리츠 수는 370개, 총 자산은 약 93.87조원에 이르고 있습니다. 최근 부동산 등 대체투자에 대한 시장의 관심 증가와 리츠 관련 정부의 규제 완화 및 활성화 정책 등으로 리츠 산업은 꾸준히 성장할 것으로 예상됩니다.

부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2023년 12월)

리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계

[기준일 : 2023-12-31]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.39	2.54
위탁관리리츠	352	90.92	96.86
자기관리리츠	4	0.56	0.60
계	370	93.87	100.00
(상장리츠)	(23)	(15.57)	(16.59)

* 기준일 현재 23년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 10개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 19개



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-12-31]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준비율(%)
주택	179	44.94	47.87
오피스	83	26.20	27.91
리테일	27	7.16	7.63
물류	45	7.30	7.78
호텔	7	0.82	0.87
복합형	23	3.97	4.23
기타	6	3.48	3.71
계	370	93.87	100.00



1. 리츠수 및 자산총계

리스 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-12-31]

구분	리스 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
1조원 이상	14	18.26	19.45
5,000억원 이상~1조원 미만	39	26.28	28.00
3,000억원 이상~5,000억원 미만	52	20.11	21.42
1,000억원 이상~3,000억원 미만	129	23.59	25.13
500억원 이상~1,000억원 미만	62	4.44	4.73
500억원 미만	74	1.19	1.27
계	370	93.87	100.00

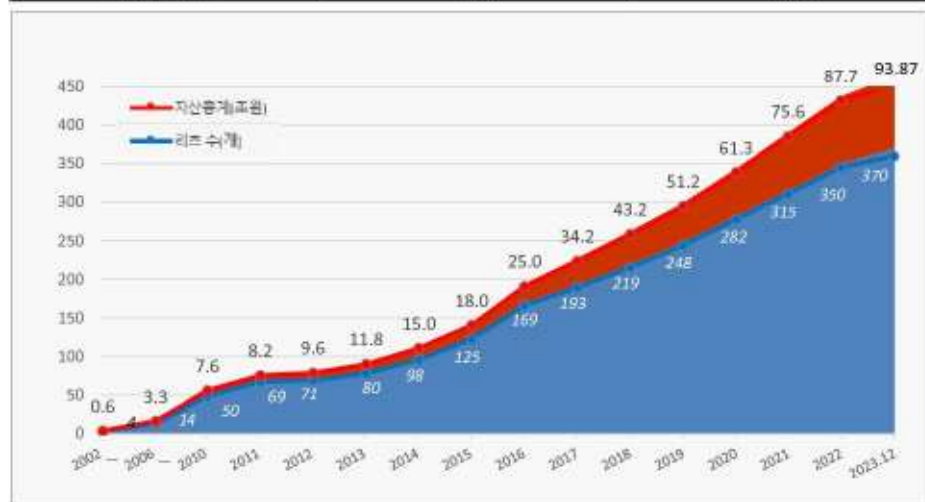


2. 리츠규모별 리츠수 및 자산총계

리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2023-12-31]

연도	리츠 수(개)	자산총계(조원)
2002년	4	0.6
2003년	8	1.1
2004년	10	1.4
2005년	11	1.7
2006년	14	3.3
2007년	18	5.0
2008년	20	4.9
2009년	36	7.0
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년	350	87.7
2023년 12월	370	93.87



3. 리츠수 및 자산규모 변동추이

자산관리회사별 운용리츠 현황

[기준일 : 2023-12-31]

일련번호	자산관리회사	수익규모(조원)	운용리츠 수(개)	수익규모 비중(%)
1	한국토지주택공사	16.74	34	17.94
2	(주)코원코자산신탁	14.76	43	15.62
3	대한토지신탁(주)	9.39	43	10.05
4	에스케이리츠운용 주식회사	5.19	4	5.56
5	신한리츠운용(주)	4.09	19	4.38
6	케이알투지운용(주)	3.58	9	3.84
7	서울투자운용주식회사	3.40	10	3.64
8	켄슬스퀘어리츠운용 주식회사	3.32	3	3.56
9	KB부동산신탁(주)	3.12	18	3.34
10	디엔디엔비츠도먼드 주식회사	3.12	21	3.34
11	주택도시보증공사	3.00	10	3.22
12	(주)한국토지신탁	2.98	16	3.19
13	(주)하나자산신탁	2.79	26	2.99
14	롯데에미팩(주)	2.31	1	2.48
15	외지스자산운용주식회사	1.73	7	1.85
16	한국자산신탁(주)	1.71	14	1.83
17	교보자산신탁주식회사	1.51	10	1.62
18	KB자산운용 주식회사	1.30	3	1.39
19	(주)케이티투자운용	1.02	7	1.11
20	파시팩투자운용(주)	0.99	11	1.06
21	엔에이치노벨리츠운용 주식회사	0.91	6	0.96
22	신성에스알에이자산운용 주식회사	0.75	1	0.80
23	원화자산운용	0.72	1	0.77
24	연천도시공사	0.70	4	0.75
25	HDC자산운용(주)	0.60	3	0.64
26	에이치엘리츠운용 주식회사	0.60	3	0.64
27	대례레셋자산운용(주)	0.56	3	0.60
28	마스원투자운용(주)	0.50	6	0.54
29	태원투자운용 주식회사	0.47	4	0.51
30	케이엠투자자산운용(주)	0.35	1	0.38
31	코웨이투자자산운용 주식회사	0.33	2	0.35
32	투게더투자운용 주식회사	0.20	3	0.21
33	(주)케이리츠투자운용	0.14	3	0.15
34	에미알에이코리다(주)	0.09	2	0.10
35	엔트리스트투자운용(주)	0.09	1	0.10
36	우리자산신탁	0.08	3	0.09
37	연대크리츠운용 주식회사	0.07	1	0.08
38	대신자산신탁	0.04	3	0.04
39	한미글로벌투자운용(주)	0.03	1	0.03
40	한국투자무동산신탁	0.03	2	0.03
41	하나대투투자자산운용	0.00	2	0.00
42	(주)에이아이엔투자운용	0.00	1 ^{*)}	0.00
43	현대자산운용주식회사	0.00	1 ^{*)}	0.00
44	다올자산운용주식회사	0.00	0	0.00
45	부광신탁	0.00	0	0.00
46	베스트자산운용주식회사	0.00	0	0.00
47	에이 디에프자산운용주식회사	0.00	0	0.00
48	필비자산운용주식회사	0.00	0	0.00
49	케이비자산운용주식회사	0.00	0	0.00
50	주식회사 코알코자산운용	0.00	0	0.00
51	캡스톤자산운용주식회사	0.00	0	0.00
52	한컴에셋자산운용주식회사	0.00	0	0.00
53	해라티지자산운용주식회사	0.00	0	0.00
54	국채자산운용주식회사	0.00	0	0.00
55	해태우즈자산운용주식회사	0.00	0	0.00
56	리딩자산운용주식회사	0.00	0	0.00
57	블루코브자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
58	신세계프라퍼티엔비스트먼트	0.00	0	0.00
합 계		93.37	298	100.00

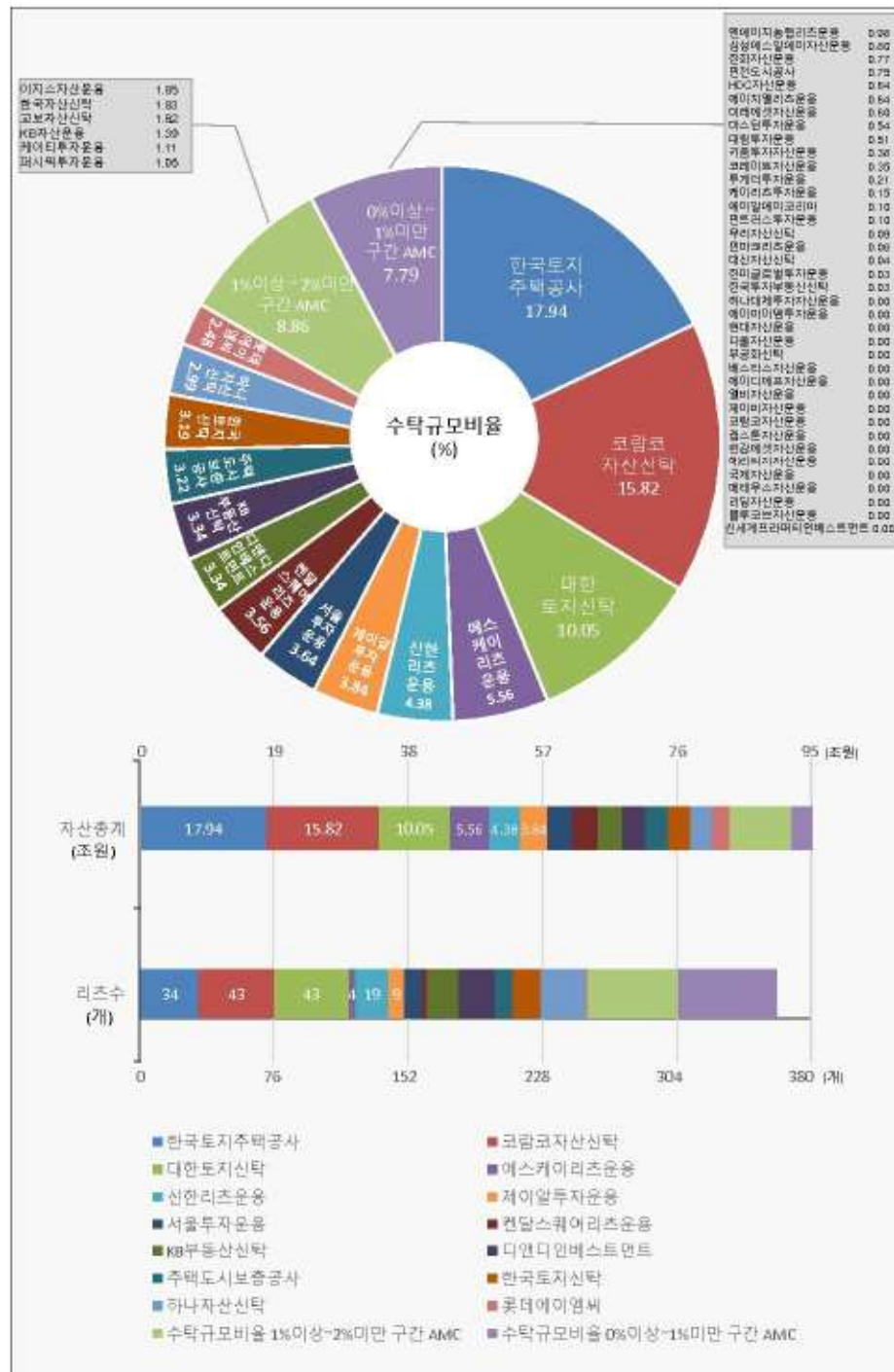
* 단주조영 협 (하나대투투자자산운용 16억원)

**) 최초 투자보고서 접수 전임

4. 자산관리회사별 운용리츠현황

자산관리회사별 운용리츠 현황

[기준일 : 2023-12-31]



5. 자산관리회사별 운용리츠현황(2)

나. 리츠 산업의 특성

리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권 등에 투자, 운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다. 일반적으로 리츠 주식에 투자함으로써 얻는 수익은 고위험, 고성장 상품의 수익보다는 낮으나 안정적이며, 예금, 채권같은 저위험 상품의 수익보다는 높은 인컴형(Income) 투자상품입니다.

리츠 시장은 과거 사모 리츠 중심에서 현재 회사를 비롯한 다수의 공모상장리츠 출시로, 투자자 범위가 기관 투자자에서 개인 투자자로 확대되며 성장하고 있습니다. 리츠 시장의 경기변동 특성 및 계절성은 명확히 확인된 바 없으나, 현재 설립된 리츠의 대부분이 부동산 임대료를 수입의 기반으로 하고 있음을 고려할 때, 일반적으로 경기 상승시 수익 창출이 확대되며, 경기 하락시 수익이 감소하는 경향이 있을 것으로 보입니다.

다. 영업의 개요

회사는 2020년 2월 3일 설립된 부동산투자회사로, 2020년 4월 3일 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 정관상 회사는 존속기간을 두지 않는 영속형 회사이며, 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)에 위치하고 있습니다.

회사의 주요 사업은 부동산의 취득·개발·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 관리, 임대차 및 전대차, 증권·채권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분, 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대한 대출·예치 등을 하는 방법으로 자산을 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사는 2020년 8월 5일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 제1기 결산기는 2020년 2월 3일(설립일)에 개시하여 2020년 6월 30일에 종료되었습니다.

회사는 현재 부동산임대업(부동산 취득, 관리, 개량 및 처분 등)의 단일사업을 영위하고 있습니다.

라. 보유 자산 내역

라-1. 회사가 공시서류작성기준일 현재 보유하고 있는 자산의 내역은 아래와 같습니다.

보유자산명	매입금액	보유자산의 기초자산명
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종 지분증권	630억원	'더샵 부평 센트럴시티' 공공지원민간임대주택 3,578세대
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종 지분증권	195억원	
이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형) 제에이중 수익증권	73억원	이지스151호 제1종 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권	90억원	누디트 홍대
이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁 제1종 수익증권	100억원	디어스 명동
이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권	5억원	디어스 판교 (판교아이스퀘어 C1 오피스텔)
이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호(재간접형) 수익증권	370억원	이지스200호 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종) 수익증권	1억원	태평로빌딩
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분증권	1,023억원	이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호("이지스427호") 수익증권 및 이지스USCore일반사모부동산투자신탁458호("이지스458호") 수익증권
이지스일반사모부동산투자신탁25호 제2종 수익증권	5억원	트윈트리 타워
합계	2,492억원	-

- 회사는 상기자산에서 발생하는 배당수익을 회사의 배당재원으로 확보할 계획입니다.

라-2. 보유자산의 기초자산 개요는 아래와 같습니다.

- 이지스151호 (이지스166호 포함)

구분	내용
명칭	'더샵 부평센트럴시티' 공공지원민간임대주택(인천 십정2구역 주거환경개선사업 공동주택)
소재지	인천광역시 부평구 십정동 216번지 일원
세대 수	3,578세대(전체 공동주택 5,678세대 중 공공지원민간임대주택)
시공사	(주)포스코건설
면적	대지면적: 94,812.68㎡ / 28,680.83평 연면적: 475,458.89㎡ / 143,826.31평
총매입가	836,236백만원

평가금액	평가금액	1,658,550백만원
	기준일자	2023년 12월
	평가기관	태평양감정평가법인
	비고	시장가치평가
조감도	 '더샵 부평센트럴시티' 조감도	
위치도	 '더샵 부평센트럴시티' 위치도	

- 이지스331호

구분	내용	
명칭	누디트 홍대	
소재지	서울특별시 마포구 서교동 460-25 일원	
세대 수	총 296세대 및 근린생활시설	
주요 임차인	주식회사 로컬스티치 / 네오밸류 주식회사	
면적	대지면적: 3,622.10㎡ / 1,095.69평 연면적: 17,607.61㎡ / 5,326.30평	
총매입가	120,000백만원	
평가금액	구분	내용
	평가금액	162,000백만원
	기준시점	2023년 3월 30일
	평가기관	제일감정평가법인
	비고	시장가치평가
현장 사진		
	'누디트 홍대' 사진	
위치도		

- 이지스333호

구분	내용	
명칭	디어스 명동	
소재지	서울특별시 중구 남학동 13-2외 1필지	
세대 수	총 112세대 및 근린생활시설	
주요 임차인	자이S&D 주식회사	
면적	대지면적: 946.70㎡ / 286.38평 연면적: 5,464.26㎡ / 1,652.94평	
총매입가	41,000백만원	
평가금액	구분	내용
	평가금액	41,800백만원
	기준일자	2023년 12월
	평가기관	태평양감정평가법인
	비고	시장가치평가
현장 사진		
	'디어스명동' 사진	

위치도



'디어스명동' 위치

- 이지스200호 (이지스411호 포함)

구분	내용	
명칭	디어스 판교	
소재지	경기도 성남시 수정구 시흥동 296-3외 4필지	
세대 수	총 521세대	
면적	대지면적: 13,802.00㎡ / 4,175.11평 전체 연면적: 99,925.92㎡ / 30,227.59평 오피스텔 연면적: 39,904.17㎡ / 12,071.01평	
총매입가	146,800백만원	
평가금액	구분	내용
	평가금액	175,129백만원
	기준일자	2021년 4월 13일
	평가기관	대한감정평가법인
	비고	시장가치평가
현장 사진	 '디어스판교' 사진	
위치도		

	'디어스판교' 위치도
--	-------------

- 이지스427호

구분	내용										
명칭	Spring Creek Towers										
소재지	1255 Granville Payne Ave, Brooklyn, NY										
세대 수	5,881세대										
면적	대지면적: 140acres / 약 17만평 건물면적: 5,986,206sf / 약 17만평										
총매입가	USD 1,855,000,000 (약 2,166,640백만원, 환헛지환율 1,331원 적용)										
평가금액	<table> <tr> <th>구분</th><th>내용</th></tr> <tr> <td>평가금액</td><td>USD 1,988,700,000</td></tr> <tr> <td>기준일자</td><td>2023년 9월</td></tr> <tr> <td>평가기관</td><td>SitusAMC</td></tr> <tr> <td>비고</td><td>시장가치평가</td></tr> </table>	구분	내용	평가금액	USD 1,988,700,000	기준일자	2023년 9월	평가기관	SitusAMC	비고	시장가치평가
구분	내용										
평가금액	USD 1,988,700,000										
기준일자	2023년 9월										
평가기관	SitusAMC										
비고	시장가치평가										
현장 사진	 'Spring Creek Towers' 사진										

위치도



'Spring Creek Towers' 위치도

- 이지스458호

구분	내용										
명칭	Illini Tower										
소재지	409E Chalmers St, Champaign, IL										
세대 수	207세대(최대수용가능인원 725 beds)										
면적	대지면적: 0.81acres / 992평 건물면적: 227,233sf / 6,386평										
총매입가	USD 109,825,000 (약 137,171백만원, 환헷지 환율 1,249원 적용)										
평가금액	<table> <tr> <th>구분</th><th>내용</th></tr> <tr> <td>평가금액</td><td>USD 112,000,000</td></tr> <tr> <td>기준일자</td><td>2023년 5월 1일</td></tr> <tr> <td>평가기관</td><td>JLL Valuation & Advisory Services</td></tr> <tr> <td>비고</td><td>시장가치평가</td></tr> </table>	구분	내용	평가금액	USD 112,000,000	기준일자	2023년 5월 1일	평가기관	JLL Valuation & Advisory Services	비고	시장가치평가
구분	내용										
평가금액	USD 112,000,000										
기준일자	2023년 5월 1일										
평가기관	JLL Valuation & Advisory Services										
비고	시장가치평가										
현장 사진	 'Illini Tower' 사진										



마. 시장의 특성

전술한 "1. 사업의 개요"를 참조하시기 바랍니다.

바. 시장 점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

2. 주요 제품 및 서비스

당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

3. 원재료 및 생산설비

당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

4. 매출 및 수주상황

당사는 부동산투자회사로 해당사항 없습니다.

5. 위험관리 및 파생거래

당사는 시장위험에 대한 노출이 중요하지 않아 기재를 생략합니다.

6. 주요계약 및 연구개발활동

공시서류 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

7. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

1-1. 연결재무정보

<연결재무상태표>

(단위 : 원)

구 분	제 8(당)기말 (2023년 12월말)	제 7(전)기말 (2023년 6월말)	제 6(전전)기말 (2022년 12월말)
자 산			
Ⅰ.유동자산	10,276,196,612	13,909,315,518	12,865,752,042
Ⅱ.비유동자산	353,094,112,822	345,458,281,014	340,975,773,626
자산총계	363,370,309,434	359,367,596,532	353,841,525,668
부 채			
Ⅰ.유동부채	115,543,517,584	115,227,746,926	113,950,897,044
Ⅱ.비유동부채	140,449,704	312,581,304	44,512,626
부채총계	115,683,967,288	115,540,328,230	113,995,409,670
자 본			
지배기업 소유주지분	247,686,342,146	243,827,268,302	239,846,115,998
Ⅰ.자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
Ⅱ.기타불입자본	110,365,913,230	112,200,777,705	113,042,304,093
Ⅲ.자본조정	(113,238,000)	(113,238,000)	(48,114,000)
Ⅳ.이익잉여금	109,075,049,916	103,381,111,597	98,493,308,905
비지배지분	-	-	-
자본총계	247,686,342,146	243,827,268,302	239,846,115,998
자본 및 부채총계	363,370,309,434	359,367,596,532	353,841,525,668

<연결포괄손익계산서>

(단위 : 원)

구 분	제 8(당)기말 (2023년 12월말)	제 7(전)기말 (2023년 6월말)	제 6(전전)기말 (2022년 12월말)
영업수익	20,560,819,791	15,240,623,114	66,398,888,880
영업비용	8,456,879,427	4,470,304,486	991,545,690
영업이익	12,103,940,364	10,770,318,628	65,407,343,190
금융수익	68,323,271	59,236,115	31,698,041
금융비용	4,713,625,330	2,743,513,700	2,709,542,856
기타수익	-	-	336,580
법인세비용차감전순이익	7,458,638,305	8,086,041,043	62,729,834,955
법인세비용(이익)	(172,131,600)	268,068,678	(4,342,968)
당기순이익	7,630,769,905	7,817,972,365	62,734,177,923
기본주당이익	269.08	275.68	2,212.17

1-2. 별도재무정보

<별도재무상태표>

(단위 : 원)

구 분	제 8(당)기말 (2023년 12월말)	제 7(전)기말 (2023년 6월말)	제 6(전전)기말 (2022년 12월말)
자 산			
Ⅰ.유동자산	7,765,444,807	8,712,680,521	9,559,291,930
Ⅱ.비유동자산	358,944,505,482	347,988,596,011	288,013,414,340
자산총계	366,709,950,289	356,701,276,532	297,572,706,270
부 채			
Ⅰ.유동부채	115,514,067,584	115,127,672,926	59,907,488,538
Ⅱ.비유동부채	140,449,704	312,581,304	44,512,626
부채총계	115,654,517,288	115,440,254,230	59,952,001,164
자 본			
Ⅰ.자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
Ⅱ.기타불입자본	110,365,913,230	112,200,777,705	113,042,304,093
Ⅲ.이익잉여금(결손금)	112,330,902,771	100,701,627,597	96,219,784,013
자본총계	251,055,433,001	241,261,022,302	237,620,705,106
자본 및 부채총계	366,709,950,289	356,701,276,532	297,572,706,270

<별도포괄손익계산서>

(단위 : 원)

구 분	제 8(당)기말 (2023년 12월말)	제 7(전)기말 (2023년 6월말)	제 6(전전)기말 (2022년 12월말)
영업수익	22,340,680,749	10,511,882,584	65,880,035,980
영업비용	4,283,938,417	1,363,684,396	172,735,474
영업이익	18,056,742,332	9,148,198,188	65,707,300,506
금융수익	50,858,158	23,781,009	25,733,215
금융비용	4,713,625,330	1,491,897,262	1,430,112,720
기타수익	-	-	336,580
법인세비용차감전순이익	13,393,975,160	7,680,081,935	64,303,257,581
법인세비용(이익)	(172,131,600)	268,068,678	(4,342,968)
당기순이익	13,566,106,760	7,412,013,257	64,307,600,549
기본주당이익	478.38	261.37	2,267.66

2. 연결 재무제표

2-1. 연결 재무상태표

연결 재무상태표

제 8 기	2023.12.31 현재
제 7 기	2023.06.30 현재
제 6 기	2022.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
자산			
유동자산	10,276,196,612	13,909,315,518	12,865,752,042
현금및현금성자산	2,089,864,523	5,923,205,931	7,382,861,727
기타유동금융자산	4,000,000,000	6,400,000,000	4,000,000,000
기타유동채권	3,766,338,586	1,077,005,554	1,035,064,051
기타유동자산	419,993,503	509,104,033	447,826,264
비유동자산	353,094,112,822	345,458,281,014	340,975,773,626
비연결종속기업투자 및 관계기업투자	353,094,112,822	345,458,281,014	340,975,773,626
자산총계	363,370,309,434	359,367,596,532	353,841,525,668
부채			
유동부채	115,543,517,584	115,227,746,926	113,950,897,044
기타유동채무	215,525,738	723,351,251	162,861,930
차입금 및 사채	115,327,991,846	114,504,395,675	113,788,035,114
비유동부채	140,449,704	312,581,304	44,512,626
이연법인세부채	140,449,704	312,581,304	44,512,626
부채총계	115,683,967,288	115,540,328,230	113,995,409,670
자본			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	247,686,342,146	243,827,268,302	239,846,115,998
자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
기타불입자본	110,365,913,230	112,200,777,705	113,042,304,093
기타자본조정	(113,238,000)	(113,238,000)	(48,114,000)
이익잉여금(결손금)	109,075,049,916	103,381,111,597	98,493,308,905

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
비지배지분			
자본총계	247,686,342,146	243,827,268,302	239,846,115,998
자본과부채총계	363,370,309,434	359,367,596,532	353,841,525,668

2-2. 연결 포괄손익계산서

연결 포괄손익계산서

제 8 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

제 7 기 2023.01.01 부터 2023.06.30 까지

제 6 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업수익	20,560,819,791	15,240,623,114	66,398,888,880
매출총이익	20,560,819,791	15,240,623,114	66,398,888,880
영업비용	8,456,879,427	4,470,304,486	991,545,690
영업이익	12,103,940,364	10,770,318,628	65,407,343,190
금융수익	68,323,271	59,236,115	31,698,041
금융비용	4,713,625,330	2,743,513,700	2,709,542,856
기타수익			336,580
법인세비용차감전순이익	7,458,638,305	8,086,041,043	62,729,834,955
법인세비용(수익)	(172,131,600)	268,068,678	(4,342,968)
당기순이익(손실)	7,630,769,905	7,817,972,365	62,734,177,923
기타포괄손익			
총포괄손익	7,630,769,905	7,817,972,365	62,734,177,923
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	269.08	275.68	2,212.17

2-3. 연결 자본변동표

연결 자본변동표

제 8 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지
제 7 기 2023.01.01 부터 2023.06.30 까지
제 6 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본					자본 합계
	자본금	기타불입자본	자본조정	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계	
2022.07.01 (기초자본)	28,358,617,000	114,348,762,778	(48,114,000)	37,192,472,297	179,851,738,075	179,851,738,075
당기순이익(손실)				62,734,177,923	62,734,177,923	62,734,177,923
종속회사 주식발행비용						
주식발행초과금의 이익 잉여금 전입		(1,306,458,685)		1,306,458,685		
배당금의 지급				(2,739,800,000)	(2,739,800,000)	(2,739,800,000)
2022.12.31 (기말자본)	28,358,617,000	113,042,304,093	(48,114,000)	98,493,308,905	239,846,115,998	239,846,115,998
2023.01.01 (기초자본)	28,358,617,000	113,042,304,093	(48,114,000)	98,493,308,905	239,846,115,998	239,846,115,998
당기순이익(손실)				7,817,972,365	7,817,972,365	7,817,972,365
종속회사 주식발행비용			(65,124,000)		(65,124,000)	(65,124,000)
주식발행초과금의 이익 잉여금 전입		(841,526,388)		841,526,388		
배당금의 지급				(3,771,696,061)	(3,771,696,061)	(3,771,696,061)
2023.06.30 (기말자본)	28,358,617,000	112,200,777,705	(113,238,000)	103,381,111,597	243,827,268,302	243,827,268,302
2023.07.01 (기초자본)	28,358,617,000	112,200,777,705	(113,238,000)	103,381,111,597	243,827,268,302	243,827,268,302
당기순이익(손실)				7,630,769,905	7,630,769,905	7,630,769,905
종속회사 주식발행비용						
주식발행초과금의 이익 잉여금 전입		(1,834,864,475)		1,834,864,475		
배당금의 지급				(3,771,696,061)	(3,771,696,061)	(3,771,696,061)
2023.12.31 (기말자본)	28,358,617,000	110,365,913,230	(113,238,000)	109,075,049,916	247,686,342,146	247,686,342,146

2-4. 연결 현금흐름표

연결 현금흐름표

제 8 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지
제 7 기 2023.01.01 부터 2023.06.30 까지
제 6 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업활동으로 인한 현금흐름	(1,746,697,743)	4,799,824,265	883,779,594
영업으로부터 창출된 현금흐름	(725,409,047)	372,657,943	(1,196,639,609)
이자 수취	125,663,258	9,621,594	6,931,632

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
배당금의 수취	2,647,440,572	6,938,243,755	4,472,861,936
이자의 지급	(3,880,671,226)	(2,462,235,607)	(2,471,928,755)
법인세의 환급(납부)	86,278,700	(58,463,420)	72,554,390
투자활동으로 인한 현금흐름	1,685,232,396	(2,900,000,000)	2,321,512,523
단기금융상품의 처분	5,900,000,000	100,000,000	
비연결종속기업의 처분			2,321,512,523
비연결종속기업의 회수	1,404,705,036		
단기금융상품의 취득	(3,500,000,000)	(2,500,000,000)	
비연결종속기업 및 관계기업투자의 취득	(2,119,472,640)	(500,000,000)	
재무활동으로 인한 현금흐름	(3,771,876,061)	(3,359,480,061)	(2,739,800,000)
단기차입금의 차입		55,477,340,000	
배당금의 지급	(3,771,876,061)	(3,771,696,061)	(2,739,800,000)
주식발행비용		65,124,000	
단기차입금의 상환		(54,000,000,000)	
대출수수료의 지급		(1,000,000,000)	
현금및현금성자산의순증가(감소)	(3,833,341,408)	(1,459,655,796)	465,492,117
기초현금및현금성자산	5,923,205,931	7,382,861,727	6,917,369,610
기말현금및현금성자산	2,089,864,523	5,923,205,931	7,382,861,727

3. 연결재무제표 주석

제 8 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

1. 회사의 개요

(1) 지배기업의 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") 제에 이종 수익증권(이하 통칭하여 "투자대상부동산관련증권")을 매입하여, 궁극적으로 이지스151호가 투자하고 있는 인천시 부평구 더샵 부평센트럴시티 공공지원 민간임대주택에 투자하는 것을 사업계획으로 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) 수익증권, 2023년 2월 3일 이지스일반사모부동산투자신탁25호(이하"이지스25호")의 제2종 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. 또한 자회사 추가 출자 목적으로 국토교통부로부터 2023년 6월 12일에 변경인가를 받아 2023년 6월 29일에 유상증자를 통해 동 회사의 주식을 추가 취득하였습니다.

회사의 본점은 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층에 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) 종속기업의 개요

1) 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

회사명	소재지	결산월	업종	지분율
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	서울	6월, 12월	부동산임대	100%

(주1) (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사는 설립 후 이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호(이하 "이지스427호") 및 이지스USCore일반사모부동산투자신탁458호(이하 "이지스458호")의 수익증권을 취득하였습니다.

2) 연결 대상 종속기업의 당기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	98,960,359	29,450	90,669	(4,064,807)	(4,064,807)

(전기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	104,966,320	100,074	4,728,741	405,959	405,959

2. 중요한 회계정책

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) 연결재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 2020년 2월 3일 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 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 연결회사가 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, 약정사항이 있는 비유동부채

부채는 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 자기 지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 현금및현금성자산

연결회사는 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 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 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, 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 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)

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.

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 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
- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

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

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

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.

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 내부신용 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, 상각후원가 측정 금융부채로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 상각후원가 측정 금융부채로 분류되는 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.

상각후원가 측정 금융부채

상각후원가 측정 금융부채는 최초 인식 이후에 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.

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 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(5) 관계기업에 대한 투자

연결회사의 관계기업은 연결회사가 유의적 영향력을 보유하는 기업입니다. 연결회사는 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'에 따른 벤처캐피탈 등 투자기구에 해당되어, 관계기업과 공동기업에 대한 투자에 대해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 당기손익-공정가치 측정 항목으로 선택하였습니다. 따라서, 최초 인식시점에 관계기업과 공동기업에 대한 투자에 대해 공정가치로 측정하며, 후속적으로 공정가치 변동분에 대해 당기손익으로 인식합니다. 연결회사는 관계기업이나 공동기업에 대한 투자를 최초 인식할 때 각각의 관계기업이나 공동기업에 대하여 개별적으로 선택합니다.

(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 보고기간말 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.

(9) 납입자본

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

(10) 이익잉여금

연결회사는 부동산투자회사법 제 28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 연결회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

(11) 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.

(12) 수익인식

연결회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(13) 주당손익

연결회사는 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.

(14) 중요한 회계추정 및 판단

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. 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, 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 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.

(15) 연결재무제표 승인

연결회사의 연결재무제표는 2024년 3월 29일자 정기 주주총회에서 승인될 예정입니다.

3. 영업부문

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

연결회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 이지스151호가 있습니다.

4. 위험관리

4.1 재무위험관리

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) 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. 연결회사는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

2) 신용위험

연결회사는 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. 연결회사는 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	2,089,865	5,923,206
기타유동채권	3,766,338	1,077,005
기타유동금융자산	4,000,000	6,400,000
합 계	9,856,203	13,400,211

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	215,526	215,526	-	-
	전기말	723,351	723,351	-	-
차입금	당기말	115,327,992	115,327,992	-	-
	전기말	114,504,396	114,504,396	-	-

4.2. 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
총차입금	115,327,992	114,504,396
차감: 현금및현금성자산	2,089,865	5,923,206
순부채	113,238,127	108,581,190
자본총계	247,686,342	243,827,268
총자본	360,924,469	352,408,458
자본조달비율	31.37%	30.81%

5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	901,520	5,923,206
CMA(RP)	한국투자증권(주)	1,188,345	-
합계		2,089,865	5,923,206

6. 기타유동채권

당기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	-	2,873
미수수익	57,115	114,455
미수배당금	3,709,224	959,678
합계	3,766,339	1,077,006

7. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	28	2,860
당기법인세자산	419,966	506,244
합계	419,994	509,104

8. 기타유동금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말
단기금융상품	(주)한국스탠다드차타드은행	-	3,900,000
	(주)국민은행	4,000,000	2,500,000
합계		4,000,000	6,400,000

9. 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)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	67,166,190
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	116,586,470
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	774,956
소 계				83,000,000	184,527,616
(수익증권)					
이지스166호 제에이종 (주1)	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,435,610
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	11,048,465
이지스333호 제1종 (주1)	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,336,700
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	42,418,889
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	207,480
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	669,745
이지스427호	대한민국	99.98%	42,157백만좌	42,309,473	42,185,275
이지스458호	대한민국	99.98%	56,934백만좌	55,611,063	54,264,333
소 계				161,844,336	168,566,497
합 계				244,844,336	353,094,113

(주1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스 151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 67,166백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 116,586백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,436백만원), 이지스333호 제1종 수익증권 10,000백만좌(장부금액 10,337백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주석 11, 21 참조).

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	66,669,750
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	103,985,440
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	745,650
소 계				83,000,000	171,400,840
(수익증권)					
이지스166호 제에이종 (주1)	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,380,520
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	15,165,900
이지스333호 제1종 (주1)	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,139,200
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	40,836,557
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	179,464
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	586,115
이지스427호	대한민국	99.98%	40,190백만좌	40,190,000	44,191,316
이지스458호	대한민국	99.98%	56,934백만좌	56,933,966	55,578,369
소 계				161,047,766	174,057,441
합 계				244,047,766	345,458,281

(주1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스 151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 66,670백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 103,985백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,381백만원), 이지스333호 제1종 수익증권 10,000백만좌(장부금액 10,139백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주석 11, 21 참조).

(2) 당기 및 전기 관계기업과 공동기업에 대한 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분및회수	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	66,669,750	-	-	496,440	67,166,190
	제3종지분증권	103,985,440	-	-	12,601,030	116,586,470
이지스200호	지분증권	745,651	-	-	29,305	774,956
이지스166호	제에이종수익증권	7,380,520	-	-	55,090	7,435,610
이지스331호	제1종수익증권	15,165,900	-	-	(4,117,435)	11,048,465
이지스333호	제1종수익증권	10,139,200	-	-	197,500	10,336,700
이지스411호	수익증권	40,836,556	-	-	1,582,333	42,418,889
이지스97호	C2 제3종수익증권	179,464	-	-	28,016	207,480
이지스25호	제2종수익증권	586,115	-	-	83,630	669,745
이지스427호	수익증권	44,191,316	2,119,473	-	(4,125,514)	42,185,275
이지스458호	수익증권	55,578,369	-	(1,404,705)	90,669	54,264,333
합 계		345,458,281	2,119,473	(1,404,705)	6,921,064	353,094,113

(전기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분및회수	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	66,218,040	-	-	451,710	66,669,750
	제3종지분증권	104,344,500	-	-	(359,060)	103,985,440
이지스200호	지분증권	766,302	-	-	(20,652)	745,650
이지스166호	제에이종수익증권	7,328,370	-	-	52,150	7,380,520
이지스331호	제1종수익증권	9,003,510	-	-	6,162,390	15,165,900
이지스333호	제1종수익증권	10,141,100	-	-	(1,900)	10,139,200
이지스411호	수익증권	41,731,486	-	-	(894,929)	40,836,557
이지스97호	C2 제3종수익증권	180,106	-	-	(642)	179,464
이지스25호	제2종수익증권	-	500,000	-	86,115	586,115
이지스427호	수익증권	47,244,550	-	-	(3,053,234)	44,191,316
이지스458호	수익증권	54,017,809	-	-	1,560,560	55,578,369
합 계		340,975,773	500,000	-	3,982,507	345,458,281

(3) 당기말 및 전기말 현재 관계기업과 공동기업의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,738,332,095	846,819,592	109,967,183	7,609,847	102,357,336
이지스200호 (주1)	163,769,529	115,121,982	4,793,644	2,953,828	1,839,816
이지스166호 (주1)	18,058,138	293	602,443	910	601,533
이지스331호 (주1)	148,943,458	103,810,551	17,998,496	4,918,560	13,079,936
이지스333호 (주1)	42,816,901	29,327,235	1,979,855	1,503,403	476,452
이지스411호 (주1)	42,786,851	24,375	1,713,843	24,210	1,689,633
이지스97호 (주1)	445,650,278	210,257,959	43,552,803	6,569,803	36,983,000
이지스25호 (주1)	665,868,042	418,866,180	49,897,642	11,154,588	38,743,054
이지스427호(주1)	42,249,094	53,459	1,782,003	4,614,215	(2,832,212)
이지스458호(주1)	58,485,907	4,210,210	1,582,880	827,729	755,151

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2023년 12월 31일 기준의 재무상태와 2023년 7월 1일부터 2023년 12월 31일 까지의 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(전기말)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,644,025,904	844,454,928	10,066,507	8,614,484	1,452,023
이지스200호 (주1)	162,769,709	115,961,977	3,154,028	3,279,436	(125,408)
이지스166호 (주1)	17,924,494	293	592,967	895	592,071
이지스331호 (주1)	135,677,387	102,981,939	69,496	996,017	(926,521)
이지스333호 (주1)	42,518,399	29,349,760	893,491	832,058	61,433
이지스411호 (주1)	41,167,407	281	9,767,225	23,815	9,743,410
이지스97호 (주1)	411,389,545	207,722,356	8,752,964	5,283,775	3,469,189
이지스25호 (주1)	633,102,278	416,942,578	52,511,282	19,349,500	33,161,782
이지스427호(주1)	46,897,939	3,837,189	1,421,874	3,484,305	(2,062,431)
이지스458호(주1)	59,718,482	4,128,563	4,675,209	2,078,590	2,596,620

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2023년 6월 30일 기준의 재무상태와 2023년 1월 1일부터 2023년 6월 30일 까지의 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

10. 기타유동채무

당기말 및 전기말 현재 기타지급채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	6,600	453,360
미지급비용	208,926	269,991
합계	215,526	723,351

11. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 총 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
단기차입금		
유동성장기차입금	59,514,322	59,023,525
사채	55,813,670	55,480,871
소계	115,327,992	114,504,396
장기차입금	-	-
합계	115,327,992	114,504,396

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2024-06-24	6.90%	30,000,000	30,000,000
	신한캐피탈(주)	2024-06-24	6.90%	30,000,000	30,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금				(485,678)	(976,475)
장부금액				59,514,322	59,023,525
차감 : 유동성 대체				(59,514,322)	(59,023,525)
차감 : 계				-	-

(주1) 전기 중에 대출약정 변경을 통하여 만기일 연장 등이 이루어졌습니다. 연결회사는 상기 차입금에 대하여 차입금을 조기상환하기 위한 목적으로 유상증자를 하는 경우와 회사가 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우, 신주 인수대금 상당액과 지급 받은 매각대금을 재원으로 하여 해당 신규 자산 매입 당시의 매입대금에서 차주가 해당 신규자산의 매각을 위하여 지출한 수수료, 제세공과금 등 부대비용을 차감한 금액 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기 차입금과 관련하여 회사가 보유한 이지스151호 제1종, 제3종 지분증권 및 이지스166호 제에이종 수익증권, 이지스333호 제1종 수익증권을 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다(주석 9, 21 참조).

(3) 당기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율	당기말	전기말
제1회 무보증 공모사채	2023-06-29	2024-06-29	6.30%	10,000,000	10,000,000
제2회 무보증 사모사채(주1)	2023-06-29	2024-03-29	6.50%	46,000,000	46,000,000
합계				56,000,000	56,000,000
현재가치할인차금				(186,330)	(519,129)
장부금액				55,813,670	55,480,871

(주1) 상기 사모사채의 차입과 관련하여 연결회사가 보유한 종속기업((주)이지스글로 벌레지던스위탁관리부동산투자회사)의 지분증권 20,700,000주를 사채인수회사(삼성증권(주))에 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하고 있습니다(주석 21 참조).

12. 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	28,358,617	1,000	28,358,617

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	28,358,617	28,358,617	28,358,617	28,358,617
기 말	28,358,617	28,358,617	28,358,617	28,358,617

(3) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	당기		전기	
	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)
기 초	28,358,617	112,200,777	28,358,617	113,042,304
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(1,834,864)	-	(841,527)
기 말	28,358,617	110,365,913	28,358,617	112,200,777

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
기타자본조정	(113,238)	(113,238)

13. 배당금

당기 및 전기에 지급된 배당금은 각각 3,772백만원(보통주 주당 133원) 및 3,772백만원(보통주 주당 133원)입니다. 2023년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 보통주에 대한 주당 배당금 및 총배당금은 각각 133원 및 3,772백만원이고 2024년 3월 29일로 예정된 정기주주총회에 의안으로 상정될 예정입니다.

14. 영업수익

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
배당금수익	5,396,807	6,927,698
당기손익금융자산평가이익	15,164,013	8,312,925
합 계	20,560,820	15,240,623

15. 영업비용

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기손익금융자산관련손실	8,242,949	4,330,418
임원보수	6,700	6,700
지급수수료	142,254	68,090
세금과공과	250	135
자산보관보수	25,850	25,649
일반사무수탁보수	38,500	38,500
기타비용	376	812
합 계	8,456,879	4,470,304

16. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
금융수익	이자수익	68,323	59,236
금융비용	이자비용	4,713,625	2,743,514

17. 법인세비용(이익)

(1) 당기 법인세 비용(이익)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기법인세부담액	-	-
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(172,132)	268,069
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	(172,132)	268,069
법인세 비용(이익)	(172,132)	268,069

(2) 당기 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	7,458,638	8,086,041
적용세율에 따른 법인세	1,558,855	1,778,929
조정사항		
- 기타(소득공제효과 등)	(1,730,987)	(1,510,860)
법인세비용(이익)	(172,132)	268,069
유효세율 (법인세비용/법인세비용차감전순이익)	(주1)	3.49%

(주1) 법인세이익이 발생하여 산출하지 않았습니다.

(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	1,495,604	(823,596)	-	672,008	140,450

(전기)

(단위: 천원)

구 분	기초잔액	감 소	증 가	기말잔액	인식한 이연법인세 부채(자산)
(가산할 일시적 차이)					
현재가치할인차금	211,965	(239,021)	1,522,660	1,495,604	312,581

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있습니다.

18. 주당손익

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당 기	전 기
지배회사 지분 당기순이익	7,630,769,905	7,817,972,365
가중평균유통보통주식수	28,358,617	28,358,617
보통주기본주당순이익	269	276

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2023.07.01~2023.12.31	28,358,617	184일	5,217,985,528
합 계			184일	5,217,985,528
가중평균유통보통주식수				28,358,617

(전기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2023.01.01~2023.06.30	28,358,617	181일	5,132,909,677
합 계			181일	5,132,909,677
가중평균유통보통주식수				28,358,617

(3) 희석주당이익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

19. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	7,630,770	7,817,972
조정		
이자수익	(68,323)	(59,236)
배당금수익	(5,396,806)	(6,927,698)
당기손익금융자산평가이익	(15,164,013)	(8,312,925)
당기손익금융자산평가손실	8,242,949	4,330,418
이자비용	4,713,625	2,743,514
법인세비용(이익)	(172,132)	268,069
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용의 감소(증가)	2,834	(2,814)
미수금의 감소(증가)	2,873	(2,873)
미지급금의 증가(감소)	(446,762)	446,761
미지급비용의 증가(감소)	(70,424)	71,470
영업으로부터 창출된 현금	(725,409)	372,658

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	1,834,864	841,526

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

(당기)

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
유동성장기차입금	59,023,525	-	490,797	-	59,514,322
사채	55,480,871	-	332,799	-	55,813,670
합 계	114,504,396	-	823,596	-	115,327,992

(전기)

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
단기차입금	54,000,000	(54,000,000)	-	-	-
유동성장기차입금	59,788,035	(1,000,000)	235,490	-	59,023,525
사채	-	55,477,340	3,531	-	55,480,871
합 계	113,788,035	477,340	239,021	-	114,504,396

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구 분	범주	과목	당기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	2,089,865	2,089,865	5,923,206	5,923,206
		기타유동금융자산	4,000,000	4,000,000	6,400,000	6,400,000
		기타유동채권	3,766,338	3,766,338	1,077,006	1,077,006
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	353,094,113	353,094,113	345,458,281	345,458,281
합 계			362,950,316	362,950,316	358,858,493	358,858,493
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	215,526	215,526	723,351	723,351
		차입금	115,327,992	115,327,992	114,504,396	114,504,396
합 계			115,543,518	115,543,518	115,227,747	115,227,747

연결회사는 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, 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 값 또는 독립적인 외부평가기관이 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	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	184,527,616	-	-	184,527,616
수익증권	168,566,497	-	-	168,566,497
합계	353,094,113	-	-	353,094,113

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

(단위: 천원)

구분	종류	당기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	184,527,616	순자산가치법	할인율, 거래사례, 임대료상승률 등
수익증권	사모펀드의 수익증권	168,566,497	순자산가치법	할인율, 거래사례, 임대료상승률 등

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	68,323	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	5,396,806	6,921,064	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	4,713,625
합 계	68,323	5,396,806	6,921,064	4,713,625

① 전기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	59,236	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	6,927,698	3,982,507	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	2,743,514
합 계	59,236	6,927,698	3,982,507	2,743,514

21. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

구 분	내 용	비 고
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 연결회사의 자산관리 회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 매각 기본보수, 운용기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 연결회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다.

자산관리위탁보수는 연결회사가 체결한 '자산관리위탁계약'에 따라 '연간 자산총액'을 기준으로 부과되며, 당기 중 발생한 자산관리보수는 없습니다.

또한, 연결회사의 종속기업은 이지스자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용	비 고
매입보수(*)	매입금액의 1.0%를 한도로 각 대상자산 별 사업계획에서 정하는 금액	각 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본보수(*)	해당 사업연도 내에 취득한 대상 자산의 매입금액의 연 0.5%를 한도로 각 대상자산 별 사업계획에서 정하는 금액	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)
매각기본보수(*)	자산 처분가액의 1.0%를 한도로 각 대상자산 별 사업계획에서 정하는 금액	각 대상 자산의 처분일로부터 7일 이내
매각성과보수(*)	매각차익의 15%를 한도로 각 대상자산 별 사업계획에서 정하는 금액	처분일 직후 개최되는 주주총회의 결의일로부터 7일 이내

(*) 단, 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권) 투자 시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 종속기업의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 매각기본보수, 운용기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 종속기업의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다.

자산관리위탁보수는 연결회사가 체결한 '자산관리위탁계약'에 따라 '매입금액'을 기준으로 부과되며, 당기 및 전기 중 상기 계약과 관련하여 발생한 자산관리보수는 없습니다.

(2) 일반사무수탁계약

연결회사의 지배기업은 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 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

다만, 지배기업이 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 27,500천원이며, 전기 중 발생한 사무위탁보수는 27,500천원입니다.

또한 연결회사의 종속기업은 스카이펀드서비스(주)와 주식발행에 관한 사무, 종속기업의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여,위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 이후부터 위탁자의 청산종결등기일까지 연간 20 백만원(부가세 별도)을 보수로 하고, 매 결산기마다 10 백만원을 결산기 주주총회일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다.

단, 수탁자의 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 해당 업무 업무수행기간이 속한 반기의 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액을 지급하며, 당기 중 발생한 사무위탁보수는 11,000천원이며, 전기 중 발생한 사무위탁보수는 11,000천원입니다.

(3) 자산보관계약

연결회사의 지배기업은 2020년 02월 06일에 NH투자증권(주)와 부동산,유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 최초로 체결하였습니다. 한편, 2021년 11월 25일자자산보관계약 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 7영업일 이내 지급하고 있습니다.

자산보관보수는 지배기업이 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당기 중 발생한 자산보관보수는 16,500천원이며, 전기 중 발생한 자산보관보수는 16,299천원입니다.

또한, 연결회사의 종속기업은 NH투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 투자 대상 자산을 최초로 취득한 시점부터 연 15 백만원(부가세 별도)을 매결산기별로 균등 분할하여, 당해 결산기 종료후 결산정기주주총회일로부터 7영업일 이내 지급하고 있습니다. 다만 위탁자산이 추가되는 경우, 추가되는 위탁자산의 취득금액이 오백억원 미만인 경우 연 2백만원(부가세 별도), 오백억원 이상인 경우 연 4백만원(부가세 별도) 보수를 증액하고, 처분등으로 위탁자산이 감소된 경우 해당 증액분을 감액하되, 연 15백만원(부가세 별도)을 보수의 하한으로, 연 30백만원(부가세 별도)을 보수의 상한으로 하고 있습니다.

자산보관보수는 종속기업이 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당기 중 발생한 자산보관보수는 9,350천원이며, 전기 중 발생한 자산보관보수는 9,350천원입니다.

(4) 자금차입약정

연결회사의 지배기업은 2021년 6월에 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주)과 600억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 전기 중에 대출약정 변경을 통하여 만기일 연장 등이 이루어졌습니다. 당기말 현재 600억원의 차입을 실행하고 있으며, 차입을 위해 관계기업투자(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권, 이지스166호 제에이종 수익증권, 이지스333호 제1종 수익증권)에 대하여 대출약정금의 130%를 채권최고액(78,000백만원)으로 하여 담보로 제공하였습니다(주석 9, 11 참조).

연결회사의 지배기업은 전기 중 발행한 사모사채(발행금액 46,000백만원)와 관련하여 종속기업인 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 지분증권 20,700,000주를 사채인수회사(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하였습니다.

또한, 연결회사의 종속기업은 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)과 540억원의 차입한도 약정을 체결하였으나, 전기 중에 차입금을 전액 상환하여 당기말 현재 차입금 잔액은 없습니다.

22. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
비연결종속기업 및 관계기업	이지스151호
	이지스200호
	이지스166호
	이지스331호
	이지스333호
	이지스411호
	이지스97호
	이지스25호
	이지스427호
	이지스458호
기타특수관계자	이지스자산운용(주)

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당 기	전 기
이지스151호	배당금수익	4,520,095	1,920,876
이지스200호	배당금수익	-	18,655
이지스166호	배당금수익	424,713	190,573
이지스331호	배당금수익	270,740	269,266
이지스333호	배당금수익	155,425	349,041
이지스411호	배당금수익	-	996,272
이지스97호	배당금수익	4,413	3,266
이지스25호	배당금수익	21,421	11,569
	수익증권 취득	-	500,000
이지스427호	배당금수익	-	2,132,398
	수익증권 취득	2,119,473	-
이지스458호	배당금수익	-	1,035,783
	수익증권 회수	1,404,705	-

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당기말	전기말
이지스151호	미수배당금	3,381,370	863,377
이지스166호	미수배당금	327,854	95,801

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	6,700	6,700

4. 재무제표

4-1. 재무상태표

재무상태표

제 8 기 2023.12.31 현재

제 7 기 2023.06.30 현재

제 6 기 2022.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
자산			
유동자산	7,765,444,807	8,712,680,521	9,559,291,930
현금및현금성자산	315,725,533	3,394,962,960	4,077,778,851
기타유동금융자산	3,500,000,000	3,900,000,000	4,000,000,000
기타유동채권	3,750,792,751	1,048,364,098	1,034,525,935
기타유동자산	198,926,523	369,353,463	446,987,144
비유동자산	358,944,505,482	347,988,596,011	288,013,414,340
종속기업투자	102,300,000,000	102,300,000,000	48,300,000,000
비연결종속기업투자 및 관계기업투자	256,644,505,482	245,688,596,011	239,713,414,340
자산총계	366,709,950,289	356,701,276,532	297,572,706,270
부채			
유동부채	115,514,067,584	115,127,672,926	59,907,488,538
기타유동채무	186,075,738	623,277,251	119,453,424
차입금 및 사채	115,327,991,846	114,504,395,675	59,788,035,114
비유동부채	140,449,704	312,581,304	44,512,626
이연법인세부채	140,449,704	312,581,304	44,512,626
부채총계	115,654,517,288	115,440,254,230	59,952,001,164
자본			
자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
기타불입자본	110,365,913,230	112,200,777,705	113,042,304,093
이익잉여금(결손금)	112,330,902,771	100,701,627,597	96,219,784,013
자본총계	251,055,433,001	241,261,022,302	237,620,705,106
자본과부채총계	366,709,950,289	356,701,276,532	297,572,706,270

4-2. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 8 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

제 7 기 2023.01.01 부터 2023.06.30 까지

제 6 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업수익	22,340,680,749	10,511,882,584	65,880,035,980
매출총이익	22,340,680,749	10,511,882,584	65,880,035,980
영업비용	4,283,938,417	1,363,684,396	172,735,474
영업이익	18,056,742,332	9,148,198,188	65,707,300,506
금융수익	50,858,158	23,781,009	25,733,215
금융비용	4,713,625,330	1,491,897,262	1,430,112,720
기타수익			336,580
법인세비용차감전순이익	13,393,975,160	7,680,081,935	64,303,257,581
법인세비용(수익)	(172,131,600)	268,068,678	(4,342,968)
당기순이익(손실)	13,566,106,760	7,412,013,257	64,307,600,549
기타포괄손익			
총포괄손익	13,566,106,760	7,412,013,257	64,307,600,549
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	478.38	261.37	2,267.65

4-3. 자본변동표

자본변동표

제 8 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

제 7 기 2023.01.01 부터 2023.06.30 까지

제 6 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2022.07.01 (기초자본)	28,358,617,000	114,348,762,778	33,345,524,779	176,052,904,557
당기순이익(손실)			64,307,600,549	64,307,600,549
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		(1,306,458,685)	1,306,458,685	
배당금의 지급			(2,739,800,000)	(2,739,800,000)
2022.12.31 (기말자본)	28,358,617,000	113,042,304,093	96,219,784,013	237,620,705,106
2023.01.01 (기초자본)	28,358,617,000	113,042,304,093	96,219,784,013	237,620,705,106
당기순이익(손실)			7,412,013,257	7,412,013,257
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		(841,526,388)	841,526,388	
배당금의 지급			(3,771,696,061)	(3,771,696,061)
2023.06.30 (기말자본)	28,358,617,000	112,200,777,705	100,701,627,597	241,261,022,302
2023.07.01 (기초자본)	28,358,617,000	112,200,777,705	100,701,627,597	241,261,022,302
당기순이익(손실)			13,566,106,760	13,566,106,760
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		(1,834,864,475)	1,834,864,475	
배당금의 지급			(3,771,696,061)	(3,771,696,061)
2023.12.31 (기말자본)	28,358,617,000	110,365,913,230	112,330,902,771	251,055,433,001

4-4. 현금흐름표

현금흐름표

제 8 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

제 7 기 2023.01.01 부터 2023.06.30 까지

제 6 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업활동으로 인한 현금흐름	292,458,634	3,011,540,170	2,622,023,555
영업으로부터 창출된 현금흐름	(607,358,397)	355,471,390	(726,261,116)
이자의 수취	95,102,524	2,269,828	1,482,769
배당금의 수취	4,517,790,623	3,770,063,242	4,472,861,936
이자의 지급	(3,880,671,226)	(1,196,712,320)	(1,199,452,044)
법인세의 환급(납부)	167,595,110	80,448,030	73,392,010
투자활동으로 인한 현금흐름	400,000,000	(54,400,000,000)	
단기금융상품의 처분	3,900,000,000	100,000,000	

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
단기금융상품의 취득	(3,500,000,000)		
종속기업에 대한 투자자산의 취득		(54,000,000,000)	
관계기업에 대한 투자자산의 취득		(500,000,000)	
재무활동으로 인한 현금흐름	(3,771,696,061)	50,705,643,939	(2,739,800,000)
사채의 차입		55,477,340,000	
배당금의 지급	(3,771,696,061)	(3,771,696,061)	(2,739,800,000)
대출수수료의 지급		(1,000,000,000)	
현금및현금성자산의순증가(감소)	(3,079,237,427)	(682,815,891)	(117,776,445)
기초현금및현금성자산	3,394,962,960	4,077,778,851	4,195,555,296
기말현금및현금성자산	315,725,533	3,394,962,960	4,077,778,851

5. 재무제표 주석

제 8(당)기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7(전)기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

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") 제에 이종 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) 수익증권, 2023년 2월 3일 이지스일반사모부동산투자

신탁25호(이하"이지스25호")의 제2종 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. 또한 자회사 추가 출자 목적으로 국토교통부로부터 2023년 6월 12일에 변경인가를 받아 2023년 6월 29일에 유상증자를 통해 동 회사의 주식을 추가 취득하였습니다.

회사의 본점은 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층에 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) 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, 약정사항이 있는 비유동부채

부채는 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 자기 지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(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 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별상품 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 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 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 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 제3자에게 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 요구받을 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 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, 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 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.

상각후원가 측정 금융부채

상각후원가 측정 금융부채는 최초 인식 이후에 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.

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 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(5) 종속기업 및 관계기업

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 별도재무제표는 지배기업 또는 피투자자에 대하여 공동지배력이나 유의적인 영향력이 있는 투자자가 투자자산을 원가법, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따른 방법 또는 지분법으로 회계처리한 재무제표입니다. 회사는 별도재무제표에서 종속기업에 대한 투자자산은 원가법으로, 피투자회사에 대하여 유의적인 영향력을 행사하는 투자자산은 기업회계기준서 제 1109호 "금융상품"에 따른 방법으로 회계처리하고 있습니다.

(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 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.

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) 납입자본

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

(10) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 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.

(11) 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.

(12) 수익인식

1) 고객과의 계약에서 생기는 수익

기업회계기준서 제1115호 '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 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

- 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.

(13) 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.

(14) 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, 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 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.

(15) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2024년 3월 29일자 정기 주주총회에서 승인될 예정입니다.

3. 영업부문

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

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 이지스151호가 있습니다.

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	315,726	3,394,963
기타유동채권	3,750,793	1,048,364
기타유동금융자산	3,500,000	3,900,000
합 계	7,566,519	8,343,327

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	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과
기타유동채무	당기말	186,076	186,076	-	-
	전기말	623,277	623,277	-	-
차입금 및 사채	당기말	115,327,992	115,327,992	-	-
	전기말	114,504,396	114,504,396	-	-

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 현금및현금성자산을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

당기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
총차입금	115,327,992	114,504,396
차감: 현금및현금성자산	315,726	3,394,963
순부채	115,012,266	111,109,433
자본총계	251,055,433	241,261,022
총자본	366,067,699	352,370,455
자본조달비율	31.42%	31.53%

5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	315,726	3,394,963

6. 기타유동채권

당기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	-	2,873
미수수익	41,569	85,813
미수배당금	3,709,224	959,678
합계	3,750,793	1,048,364

7. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	28	2,860
당기법인세자산	198,899	366,493
합계	198,927	369,353

8. 기타유동금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말
단기금융상품	(주)국민은행	3,500,000	-
	(주)한국스탠다드차타드은행	-	3,900,000
합계		3,500,000	3,900,000

9. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	취득가액	당기말	전기말
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사(주1)	대한민국	100%	102,300,000	102,300,000	102,300,000

(주1) 사모사채의 차입(발행가액 46,000백만원)과 관련하여 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 지분증권 20,700,000주를 사채인수회사(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 23 참조).

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

(당기)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	기 말
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	20,700,000주	102,300,000	-	-	102,300,000

(전기)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	기 말
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	20,700,000주	48,300,000	54,000,000	-	102,300,000

(3) 종속기업의 당기말 및 전기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	98,960,359	29,450	90,669	(4,064,807)	(4,064,807)

(전기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	104,966,320	100,074	4,728,741	405,959	405,959

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)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	67,166,190
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	116,586,470
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	774,956
소 계				83,000,000	184,527,616
(수익증권)					
이지스166호 제에이종	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,435,610
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	11,048,465
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,336,700
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	42,418,889
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	207,480
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	669,745
소 계				63,923,800	72,116,889
합 계				146,923,800	256,644,505

(주1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스 151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 67,166백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 116,586백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,436백만원), 이지스333호 제1종 수익증권 10,000백만좌(장부금액 10,337백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 23 참조).

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	66,669,750
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	103,985,440
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	745,651
소 계				83,000,000	171,400,841
(수익증권)					
이지스166호 제에이종	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,380,520
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	15,165,900
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,139,200
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	40,836,556
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	179,464
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	586,115
소 계				63,923,800	74,287,755
합 계				146,923,800	245,688,596

(주1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스 151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 66,670백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 103,985백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,381백만원), 이지스333호 제1종 수익증권 10,000백만좌(장부금액 10,139백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주식 12, 23 참조).

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

(당기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	66,669,750	-	-	496,440	67,166,190
	제3종지분증권	103,985,440	-	-	12,601,030	116,586,470
이지스200호	지분증권	745,651	-	-	29,305	774,956
이지스166호	제에이종수익증권	7,380,520	-	-	55,090	7,435,610
이지스331호	제1종수익증권	15,165,900	-	-	(4,117,435)	11,048,465
이지스333호	제1종수익증권	10,139,200	-	-	197,500	10,336,700
이지스411호	수익증권	40,836,556	-	-	1,582,333	42,418,889
이지스97호	C2 제3종 수익증권	179,464	-	-	28,016	207,480
이지스25호	제2종수익증권	586,115	-	-	83,630	669,745
합 계		245,688,596	-	-	10,955,909	256,644,505

(전기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	66,218,040	-	-	451,710	66,669,750
	제3종지분증권	104,344,500	-	-	(359,060)	103,985,440
이지스200호	지분증권	766,303	-	-	(20,652)	745,651
이지스166호	제에이종수익증권	7,328,370	-	-	52,150	7,380,520
이지스331호	제1종수익증권	9,003,510	-	-	6,162,390	15,165,900
이지스333호	제1종수익증권	10,141,100	-	-	(1,900)	10,139,200
이지스411호	수익증권	41,731,485	-	-	(894,929)	40,836,556
이지스97호	C2 제3종 수익증권	180,106	-	-	(642)	179,464
이지스25호	제2종수익증권	-	500,000	-	86,115	586,115
합 계		239,713,414	500,000	-	5,475,182	245,688,596

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

(당기말)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,738,332,095	846,819,592	109,967,183	7,609,847	102,357,336
이지스200호 (주1)	163,769,529	115,121,982	4,793,644	2,953,828	1,839,816
이지스166호 (주1)	18,058,138	293	602,443	910	601,533
이지스331호 (주1)	148,943,458	103,810,551	17,998,496	4,918,560	13,079,936
이지스333호 (주1)	42,816,901	29,327,235	1,979,855	1,503,403	476,452
이지스411호 (주1)	42,786,851	24,375	1,713,843	24,210	1,689,633
이지스97호 (주1)	445,650,278	210,257,959	43,552,803	6,569,803	36,983,000
이지스25호 (주1)	665,868,042	418,866,180	49,897,642	11,154,588	38,743,054

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2023년 12월 31일 기준의 재무상태와 2023년 7월 1일부터 2023년 12월 31일 까지의 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(전기말)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,644,025,904	844,454,928	10,066,507	8,614,484	1,452,023
이지스200호 (주1)	162,769,709	115,961,977	3,154,028	3,279,436	(125,408)
이지스166호 (주1)	17,924,494	293	592,967	895	592,071
이지스331호 (주1)	135,677,387	102,981,939	69,496	996,017	(926,521)
이지스333호 (주1)	42,518,399	29,349,760	893,491	832,058	61,433
이지스411호 (주1)	41,167,407	281	9,767,225	23,815	9,743,410
이지스97호 (주1)	411,389,545	207,722,356	8,752,964	5,283,775	3,469,189
이지스25호 (주1)	633,102,278	416,942,578	52,511,282	19,349,500	33,161,782

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2023년 6월 30일 기준의 재무상태와 2023년 1월 1일부터 2023년 6월 30일 까지의 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

11. 기타유동채무

당기말 및 전기말 현재 기타지급채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	6,600	453,360
미지급비용	179,476	169,917
합계	186,076	623,277

12. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 총 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
단기차입금		
유동성장기차입금	59,514,322	59,023,525
사채	55,813,670	55,480,871
소계	115,327,992	114,504,396
장기차입금	-	-
합계	115,327,992	114,504,396

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2024-06-24	6.90%	30,000,000	30,000,000
	신한캐피탈(주)	2024-06-24	6.90%	30,000,000	30,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금				(485,678)	(976,475)
장부금액				59,514,322	59,023,525
차감 : 유동성 대체				(59,514,322)	(59,023,525)
차감 : 계				-	-

(주1) 전기 중에 대출약정 변경을 통하여 만기가 12개월 연장되었으며 차입금 이자율이 4.0%에서 6.9%로 변경되었습니다. 회사는 상기 차입금에 대하여 차입금을 조기 상환하기 위한 목적으로 유상증자를 하는 경우와 회사가 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우, 신주 인수대금 상당액과 지급 받은 매각대금을 재원으로 하여 해당 신주 자산 매입 당시의 매입대금에서 차주가 해당 신규자산의 매각을 위하여 지출한 수수료, 제세공과금 등 부대비용을 차감한 금액 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기 차입금과 관련하여 회사가 보유한 이지스151호 제1종, 제3종 지분증권 및 이지스166호 제에이종 수익증권, 이지스333호 제1종 수익증권을 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주석 10 참조).

(3) 당기말 및 전기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율	당기말	전기말
제1회 무보증 공모사채	2023-06-29	2024-06-29	6.30%	10,000,000	10,000,000
제2회 무보증 사모사채(주1)	2023-06-29	2024-03-29	6.50%	46,000,000	46,000,000
합계				56,000,000	56,000,000
현재가치할인차금				(186,330)	(519,129)
장부금액				55,813,670	55,480,871

(주1) 상기 사모사채의 차입과 관련하여 회사의 종속회사인 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 지분증권 20,700,000주를 사채 인수회사(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하였습니다(주석 23 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	28,358,617	1,000	28,358,617

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수	자본금	발행주식수	자본금
기 초	28,358,617	28,358,617	28,358,617	28,358,617
기 말	28,358,617	28,358,617	28,358,617	28,358,617

(3) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기		전기	
	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)
기 초	28,358,617	112,200,777	28,358,617	113,042,304
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(1,834,864)	-	(841,527)
기 말	28,358,617	110,365,913	28,358,617	112,200,777

14. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기 (처분예정일 : 2024년 3월 29일)		전 기 (처분확정일 : 2023년 9월 15일)	
I. 이익잉여금		112,330,902,771		100,701,627,597
전기이월미처분이익잉여금	98,764,796,011		93,289,614,340	
당기순이익	13,566,106,760		7,412,013,257	
II. 이익잉여금이입액		1,161,498,772		1,834,864,475
주식발행초과금	1,161,498,772		1,834,864,475	
III. 이익잉여금처분액		(3,771,696,061)		(3,771,696,061)
연차배당	3,771,696,061		3,771,696,061	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		109,720,705,482		98,764,796,011

15. 배당금

당기 및 전기에 지급된 배당금은 각각 3,772백만원(보통주 주당 133원) 및 3,772백만원(보통주 주당 133원)입니다. 2023년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 보통주에 대한 주당 배당금 및 총배당금은 각각 133원 및 3,772백만원이고 2024년 3월 29일로 예정된 정기주주총회에 의안으로 상정될 예정입니다.

16. 영업수익

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
배당금수익	7,267,337	3,759,518
당기손익금융자산평가이익	15,073,344	6,752,365
합 계	22,340,681	10,511,883

17. 영업비용

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기손익금융자산평가손실	4,117,435	1,277,184
임원보수	4,200	4,200
지급수수료	118,012	37,961
자산보관보수	16,500	16,299
일반사무수탁보수	27,500	27,500
기타비용	291	540
합 계	4,283,938	1,363,684

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	50,858	23,781
금융비용	이자비용	4,713,625	1,491,897

19. 법인세비용(이익)

(1) 당기 및 전기의 법인세 비용(이익)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기법인세부담액	-	-
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(172,132)	268,069
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	(172,132)	268,069
법인세 비용(이익)	(172,132)	268,069

(2) 당기 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	13,393,975	7,680,082
적용세율에 따른 법인세	2,799,341	1,605,137
조정사항		
- 기타(소득공제효과 등)	(2,971,472)	(1,337,068)
법인세비용(이익)	(172,132)	268,069
유효세율 (법인세비용/법인세비용차감전순이익)	(주1)	3.49%

(주1) 법인세이익이 발생하여 산출하지 않았습니다.

(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	1,495,604	(823,596)	-	672,008	140,450

(전기)

(단위: 천원)

구 분	기초잔액	감 소	증 가	기말잔액	인식한 이연법인세 부채(자산)
(가산할 일시적 차이)					
현재가치할인차금	211,965	(239,021)	1,522,660	1,495,604	312,581

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 있습니다.

20. 주당손익

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당 기	전 기
보통주당기순이익	13,566,106,760	7,412,013,257
가중평균유통보통주식수	28,358,617	28,358,617
보통주기본주당순이익	478	261

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2023.07.01~2023.12.31	28,358,617	184일	5,217,985,528
합 계			184일	5,217,985,528
가중평균유통보통주식수				28,358,617

(전기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2023.01.01~2023.06.30	28,358,617	181일	5,132,909,677
합 계			181일	5,132,909,677
가중평균유통보통주식수				28,358,617

(3) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	13,566,107	7,412,013
조정		
이자수익	(50,858)	(23,781)
배당금수익	(7,267,337)	(3,759,517)
당기손익금융자산평가이익	(15,073,344)	(6,752,365)
당기손익금융자산평가손실	4,117,435	1,277,184
이자비용	4,713,625	1,491,897
법인세비용	(172,132)	268,069
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
미수금의 감소(증가)	2,873	(2,873)
선급비용의 감소(증가)	2,832	(2,814)
미지급금의 증가(감소)	(446,760)	446,760
미지급비용의 증가(감소)	201	898
영업으로부터 창출된 현금	(607,358)	355,471

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	1,834,864	841,526

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

(당기)

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
유동성장기차입금	59,023,525	-	490,797	-	59,514,322
사채	55,480,871	-	332,799	-	55,813,670
합 계	114,504,396	-	823,596	-	115,327,992

(전기)

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
유동성장기차입금	59,788,035	(1,000,000)	235,490	-	59,023,525
사채	-	55,477,340	3,531	-	55,480,871
합 계	59,788,035	54,477,340	239,021	-	114,504,396

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구 분	범주	과목	당기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	315,726	315,726	3,394,963	3,394,963
		기타유동채권	3,750,793	3,750,793	1,048,364	1,048,364
		기타유동금융자산	3,500,000	3,500,000	3,900,000	3,900,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	256,644,505	256,644,505	245,688,596	245,688,596
합 계			264,211,024	264,211,024	254,031,923	254,031,923
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	186,076	186,076	623,277	623,277
		차입금 및 사채	115,327,992	115,327,992	114,504,396	114,504,396
합 계			115,514,068	115,514,068	115,127,673	115,127,673

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

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

(단위: 천원)

구분	소계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	184,527,615	-	-	184,527,615
수익증권	72,116,890	-	-	72,116,890
합계	256,644,505	-	-	256,644,505

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

(단위: 천원)

구분	종류	당기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	184,527,616	순자산가치법	할인율, 거래사례, 임대료상승률 등
수익증권	사모펀드의 수익증권	72,116,889	순자산가치법	할인율, 거래사례, 임대료상승률 등

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	50,858	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	7,267,337	10,955,909	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	4,713,625
합 계	50,858	7,267,337	10,955,909	4,713,625

② 전기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	23,781	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	3,759,517	5,475,182	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	1,491,897
합 계	23,781	3,759,517	5,475,182	1,491,897

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.

구 분	내 용	비 고
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 및 전기 중 상기 계약과 관련하여 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 7 영업일 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 지급합니다.

당기 중 발생한 사무위탁보수는 27,500천원이며, 전기 중 발생한 사무위탁보수는 27,500천원입니다.

(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 7영업일 이내 지급하고 있습니다.

자산보관보수는 회사가 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당기 중 발생한 자산보관보수는 16,500천원이며, 전기 중 발생한 자산보관보수는 16,299천원입니다.

(4) 자금차입약정

회사는 2021년 6월에 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주)과 600억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 전기 중에 대출약정 변경을 통하여 만기일 연장 등이 이루어졌습니다. 당기말 현재 600억원의 차입을 실행하고 있으며, 차입을 위해 관계기업투자(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권, 이지스166호 제에이종 수익증권, 이지스333호 제1종 수익증권)에 대하여 대출약정금의 130%를 채권최고액(78,000백만원)으로 하여 담보로 제공하였습니다(주석 10 참조).

또한, 회사는 전기 중 발행한 사모사채(발행금액 46,000백만원)와 관련하여 종속기업인 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 지분증권 20,700,000주를 사채인수회사(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하였습니다.

24. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
종속기업	(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사
비연결종속기업 및 관계기업	이지스151호
	이지스200호
	이지스166호
	이지스331호
	이지스333호
	이지스411호
	이지스97호
	이지스25호
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	-	54,000,000
	배당금수익	1,870,530	-
이지스151호	배당금수익	4,520,095	1,920,876
이지스200호	배당금수익	-	18,655
이지스166호	배당금수익	424,713	190,573
이지스331호	배당금수익	270,740	269,266
이지스333호	배당금수익	155,425	349,041
이지스411호	배당금수익	-	996,272
이지스97호	배당금수익	4,413	3,266
이지스25호	수익증권 취득	-	500,000
	배당금수익	21,421	11,569

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당기말	전기말
이지스151호	미수배당금	3,381,370	863,377
이지스166호	미수배당금	327,854	95,801

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	4,200	4,200

6. 배당에 관한 사항

6-1. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제8기	제7기	제6기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		7,631	7,818	62,734
(별도)당기순이익(백만원)		13,566	7,412	64,308
(연결)주당순이익(원)		269	276	2,212
현금배당금총액(백만원)		3,772	3,772	3,772
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주식	3.49	3.38	3.27
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주식	133	133	133
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

- 상기 현금배당수익률은 지정된 기간(6기 2022.12.21~2022.12.27 / 7기 2023.06.21~2023.06.27 / 8기 2023.12.20~2023.12.26)의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.

- 상기 표의 당기 현금배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

6-2. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	7	5.91	5.19

- 제8기 배당수익률 3.49% (2023년 07월 ~ 2023년 12월)
- 제7기 배당수익률 3.38% (2023년 01월 ~ 2023년 06월)
- 제6기 배당수익률 3.27% (2022년 07월 ~ 2022년 12월)
- 제5기 배당수익률 2.56% (2022년 01월 ~ 2022년 06월)
- 제4기 배당수익률 2.49% (2021년 07월 ~ 2021년 12월)
- 제3기 배당수익률 2.51% (2021년 01월 ~ 2021년 06월)
- 제2기 배당수익률 2.58% (2020년 07월 ~ 2020년 12월)
- 당사는 6개월 결산(6월,12월) 법인입니다.
- 평균 배당수익률(연환산)은 최근 3년간(제3기~제8기 사업연도),
최근 5년간(제2기~제8기 사업연도) 배당률을 일할계산하여 산출하였습니다.
- 제8기 배당금은 정기주주총회 승인 후 지급예정입니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

증자(감자)현황

(기준일: 2023년 12월 31일)

(단위: 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2020년 02월 03일	-	보통주식	300,000	1,000	1,000	발기인출자
2020년 06월 03일	유상증자(제3자배정)	보통주식	2,400,000	1,000	5,500	사모
2020년 07월 11일	유상증자(일반공모)	보통주식	17,900,000	1,000	5,000	공모(상장)
2022년 06월 29일	유상증자(일반공모)	보통주식	7,758,617	1,000	5,800	사모

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록) 총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
(주)이지스레지던스위탁관리 부동산투자회사	회사채(사회적채권)	공모	2023년 06월 29일	10,000	6.3	A- (한국기업평가, NICE신용평가)	2024년 06월 29일	미상환	삼성증권(주)
(주)이지스레지던스위탁관리 부동산투자회사	회사채(사회적채권)	사모	2023년 06월 29일	46,000	6.5	A- (NICE신용평가)	2024년 03월 29일	미상환	삼성증권(주)
합 계	-	-	-	56,000	-	-	-	-	-

(주1) 2023년 6월 29일 당사의 100% 자리츠인 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 "자리츠") 추가 출자를 위하여 회사채 발행하였으며, 자리츠는 당사의 출자금으로 수익증권 담보대출(540억원)을 상환하였습니다.

(주2) 2024년 3월 18일 당사의 기존 제2회차 무보증사채 460억원(2023년 3월 29일 만기)에 대한 상환을 위하여 제3회차(사모) 회사채 220억원을 발행하였으며, 제4-1회차(공모) 회사채 200억원 및 4-2회차(공모) 회사채 50억원을 3월 28일에 발행할 예정입니다. 상기 조달금액은 예정 금액이며, 제4-1회차 및 제4-2회차 회사채의 총

액은 투자자 모집 현황 등에 따라 500억원 이하의 범위 내에서 변경될 수 있습니다. 상기 내용은 공시 제출일 기준 회사의 중요한 내용으로 판단하여 주식에 기재하였으며, 이와 관련한 공시사항은 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에서 확인 가능합니다.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일: 2023년 12월 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: 2023년 12월 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: 2023년 12월 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: 2023년 12월 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: 2023년 12월 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 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원, %)

채권명	발행일	만기일	발행액	사채관리 계약체결일	사채관리회사
제1회 무보증 공모사채	2023년 06월 29일	2024년 06월 29일	10,000	2023년 06월 29일	유진투자증권(주)

(이행현황기준일 : 2023년 12월 31일)

재무비율 유지현황	계약내용	부채비율을 400% 이하로 유지(별도재무제표 기준)
	이행현황	이행(별도기준: 46%)
담보권설정 제한현황	계약내용	"본 사채" 발행 이후 지급보증 또는 '담보권'이 설정되는 채무의 합계액이 '자기자본'의 400%이하로 제한(별도재무제표 기준)
	이행현황	이행(별도기준: 46%)
자산처분 제한현황	계약내용	하나의 회계년도에 1회 또는 수회에 걸쳐 자산총계의 70% 이상의 자산에 대한 매매, 양도, 임대, 기타 처분 제한
	이행현황	이행(해당사항 없음)
지배구조변경 제한현황	계약내용	최대주주의 변경 제한
	이행현황	이행(해당사항 없음)
이행상황보고서 제출현황	이행현황	사업보고서 및 반기보고서 제출일로부터 30일 이내 제출

(주1) 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 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (일반공모)	2	2020년 07월 10일	투자대상부동산관련 증권구입 등	89,500	투자대상부동산관련 증권구입 등	89,500	-
공모사채 (무보증사채) (주1)	1	2023년 06월 29일	타법인증권 취득자금	10,000	타법인증권 취득자금	10,000	-

(주1) 2023년 6월 29일 발행된 당사의 제1회 무보증사채는 ESG채권(사회적채권)으로, 발행을 통해 유입된 자금 총 100억원은 당사의 100% 자회사인 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 "자리츠")에 추가출자하여, 자리츠의 채무상환 자금으로 사용되었습니다. 본 ESG채권의 구체적인 자금사용내역은 당사의 홈페이지에 게시된 '사회적채권 ESG 인증평가 보고서(한국기업평가 발행)'를 참고하시기 바랍니다.

(주2) 2024년 3월 28일 당사의 제4-1회차 공모사채 200억원 및 제4-2회차 공모사채 50억원이 ESG채권(사회적채권)으로 발행될 예정입니다. 해당 채권발행금액으로 기존 제2회차 무보증사채(460억원)를 상환할 예정입니다. 상기 조달금액은 예정 금액이며, 투자자 모집 현황 등에 따라 500억원 이하의 범위 내에서 변경될 수 있습니다. 추후 이와 관련한 공시사항은 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에서 확인 가능합니다. 상기 내용은 공시 제출일 기준 회사의 중요한 내용으로 판단하여 주석에 기재하였습니다.

사모자금의 사용내역

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	주요사항보고서의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
유상증자 (일반사모)	1	2020년 06월 03일	투자대상부동산관련 증권구입 등	13,200	투자대상부동산관련 증권구입 등	13,200	-
유상증자 (제3자배정)	3	2020년 06월 28일	타법인증권 취득자금	45,000	타법인증권 취득자금	45,000	-
사모사채 (무보증사채) (주1)	2	2023년 06월 29일	타법인증권 취득자금	46,000	타법인증권 취득자금	46,000	-

(주1) 2023년 6월 29일 발행된 당사의 제2회 무보증사채는 ESG채권(사회적채권)으로, 발행을 통해 유입된 자금 총 460억원은 당사의 100% 자회사인 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 "자리츠")에 추가출자하여, 자리츠의 채무상환

자금으로 사용되었습니다. 본 ESG채권의 구체적인 자금사용내역은 당사의 홈페이지에 게시된 '사회적채권 ESG 인증평가 보고서(한국기업평가 발행)'를 참고하시기 바랍니다.

(주2) 2024년 3월 18일 당사의 제3회차 사모사채 220억원이 발행되었으며, 해당 채권 발행을 통해 기존 제2회차 무보증사채(460억원) 상환 등에 사용할 예정입니다.

상기 조달금액은 제2회차 무보증사채 만기일(2024년 3월 29일) 이전까지 단기금융상품(MMF) 운용을 통해 추가 운용수익을 수취할 예정입니다. 상기 내용은 공시 제출일 기준 회사의 중요한 내용으로 판단하여 주석에 기재하였습니다.

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 재무제표 재작성 등 유의사항

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 대손충당금 설정현황

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

다. 재고자산 현황 등

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

라. 수주계약 현황

당사는 보고서 작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

마. 공정가치평가 내역

당사의 공정가치평가에 대한 상세한 내용은 동 공시서류의 Ⅲ.재무에 관한 사항 3. 연결재무제표 주석 중 '20. 범주별 금융상품 및 공정가치'를 참조하여 주시기 바랍니다.

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 이사회는 2023년 7월 1일 부터 2023년 12월 31일까지 제8기 사업연도의 회계 및 업무에 관한 이사의 경영진단에 관한 의견을 아래와 같이 보고합니다.

1. 경영진단의 개요

회사의 경영에 대한 전반적인 사항을 파악하기 위하여 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동 부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 경영진단을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 관계서류에 대한 업무위탁회사의 보고를 받았으며, 경영활동에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여는 그 내용을 면밀히 검토하는 등 적절한 방법으로 회사경영에 대한 내용을 진단하였습니다.

2. 경영성과

회사의 최근 사업연도의 연결기준 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	제 8(당)기말 (2023년 12월말)	제 7(전)기말 (2023년 6월말)	제 6(전전)기말 (2022년 12월말)
영업수익	20,560,819,791	15,240,623,114	66,398,888,880
영업비용	8,456,879,427	4,470,304,486	991,545,690
영업이익	12,103,940,364	10,770,318,628	65,407,343,190
영업외수익	68,323,271	59,236,115	32,034,621
영업외비용	4,713,625,330	2,743,513,700	2,709,542,856
법인세비용차감전순이익	7,458,638,305	8,086,041,043	62,729,834,955
법인세비용(이익)	(172,131,600)	268,068,678	(4,342,968)
당기순이익	7,630,769,905	7,817,972,365	62,734,177,923

3. 재무상태

회사의 연결기준 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	제 8(당)기말 (2023년 12월말)	제 7(전)기말 (2023년 6월말)	제 6(전전)기말 (2022년 12월말)
I.유동자산	10,276,196,612	13,909,315,518	12,865,752,042
II.비유동자산	353,094,112,822	345,458,281,014	340,975,773,626
자산총계	363,370,309,434	359,367,596,532	353,841,525,668
I.유동부채	115,543,517,584	115,227,746,926	113,950,897,044
II.비유동부채	140,449,704	312,581,304	44,512,626
부채총계	115,683,967,288	115,540,328,230	113,995,409,670
지배기업 소유주지분	247,686,342,146	243,827,268,302	239,846,115,998
I.자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
II.기타불입자본	110,365,913,230	112,200,777,705	113,042,304,093
III.자본조정	(113,238,000)	(113,238,000)	(48,114,000)
IV.이익잉여금	109,075,049,916	103,381,111,597	98,493,308,905
비지배지분	-	-	-
자본총계	247,686,342,146	243,827,268,302	239,846,115,998
자본 및 부채총계	363,370,309,434	359,367,596,532	353,841,525,668

4. 자금조달

회사의 당기 차입 내역은 다음과 같습니다.

가. 차입금 현황

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2024-06-24	6.90%	30,000,000	30,000,000
	신한캐피탈(주)	2024-06-24	6.90%	30,000,000	30,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금				(485,678)	(976,475)
장부금액				59,514,322	59,023,525
차감 : 유동성 대체				(59,514,322)	(59,023,525)
차감 : 계				-	-

(주1) 상기 차입금과 관련하여 회사가 보유한 이지스151호 제1종, 제3종 지분증권 및

이지스166호 제에이종 수익증권, 이지스333호 제1종 수익증권을 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다.

나. 사채 발행 현황

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율	당기말	전기말
제1회 무보증 공모사채	2023-06-29	2024-06-29	6.30%	10,000,000	10,000,000
제2회 무보증 사모사채(주1)	2023-06-29	2024-03-29	6.50%	46,000,000	46,000,000
합계				56,000,000	56,000,000
현재가치할인차금				(186,330)	(519,129)
장부금액				55,813,670	55,480,871

(주1) 상기 사모사채의 차입과 관련하여 연결회사가 보유한 종속기업((주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사)의 지분증권 20,700,000주를 사채인수회사(삼성증권(주))에 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하고 있습니다.

5. 부외거래

해당사항 없습니다.

6. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

가. 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항

회사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 III. 재무에 관한 사항의 5.재무제표 주석을 참조하시기 바랍니다.

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
제8기(당기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	관계기업과 공동기업에 대한 투자 공정가치 평가
제7기(전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	관계기업과 공동기업에 대한 투자 공정가치 평가
제6기(전전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	관계기업과 공동기업에 대한 투자 공정가치 평가

2. 감사용역 체결현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제8기(당기)	다산회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	30,000,000원	372	30,000,000원	427
제7기(전기)	다산회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	25,000,000원	300	25,000,000원	349
제6기(전전기)	다산회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	25,000,000원	300	25,000,000원	328

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제8기(당기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제7기(전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제6기(전전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

2. 내부통제에 관한 사항

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

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사의 구성 개요

회사의 이사회는 3인의 비상근이사(사내이사(대표이사) 1인, 기타비상무이사 2인)와 1인의 감사로 구성되어 있습니다.

1) 이사의 권한

- 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
- 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
- 차입 및 사채발행에 관한 사항
- 주주총회의 소집에 관한 사항
- 자산관리회사와의 업무위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 일반사무수탁회사와의 업무위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 자산보관기관과의 자산보관계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 판매회사와의 업무위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
- 신주발행에 관한 사항
- 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
- 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
- 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
- 재무제표 등의 승인에 관한 사항
- 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

2) 이사회 내 위원회

해당사항 없습니다.

나. 이사의 결의방법

- ① 이사의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가

음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.

③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

다. 이사회의 의사록

이사회의 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치합니다.

라. 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.
- 회사는 정관을 통해 특별한 이해관계가 있는 자는 이사회의 의결권을 행사하지 못하도록 규정하고 있습니다.

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

- 해당사항 없습니다.

마. 중요의결사항 등

구분	개최일자	의 안 내 용	가결여부
1	2023-07-13	제1호의안: 이지스200호 2023-2차 임시사원총회 회의안건 동의를 건	가결
2	2023-08-02	제1호 의안: 제7기 결산재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결
3	2023-08-10	제1호 의안: 제8기~제10기 외부감사인 선임 및 감사계약 체결의 건 제2호 의안: 제8기~제10기 결산지원 용역계약 체결의 건	가결
4	2023-08-16	제1호 의안: 이지스글로벌레지던스리츠 주주총회 안건 동의를 건	가결
5	2023-08-31	제1호 의안: 자본준비금 감액 승인의 건 제2호 의안: 제7기 재무제표 및 영업보고서 변경 승인의 건 제3호 의안: 제7기 현금배당 승인의 건 제4호 의안: 제7기 위탁보수 지급 승인의 건 제5호 의안: 차입 계획 승인의 건 제6호 의안: 사채 발행 계획 승인의 건 제7호 의안: 제7기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결

		제8호 의안: ‘이지스글로벌레지던스리츠’ 주주총회 참여의 건	
6	2023-10-27	제1호 의안: 법률자문계약(대출변경 및 사채발행 등) 체결의 건	가결
7	2023-12-12	제1호 의안: 이지스151호 정관변경 서면결의 동의의 건	가결
8	2023-12-20	제1호 의안: 이지스200호 제11기 정기사원총회 회의안건 동의의 건	가결
9	2023-12-22	제1호 의안: 이지스411호 신탁계약서 변경 동의의 건	가결

※ 사업연도(제8기) 기간 중 개최한 이사회 의안 상정 및 심의결과입니다.

바. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
3	-	-	-	-

바-1. 사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없습니다.

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사위원회 관련 사항

(1) 감사위원회 설치여부

회사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

나. 감사 관련 사항

(1) 감사의 인적사항

성명	주요경력	비고
이익재	2013 ~ 현재 안세회계법인 이사(공인회계사)	비상근

(2) 감사의 독립성

회사의 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. 또한 회사의 감사는 부동산투자회사법에 따른 감사 자격요건인 공인회계사법에 따른 공인회계사이며, 임원의 결격사유에 해당하지 않습니다.

(3) 감사의 주요활동 내용

회사의 감사는 관련 법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다. 회사 감사의 경우 이사회 및 주주총회에 참석하고 있습니다.

정관 제36조(감사의 직무)

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

다. 감사위원 현황

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

해당사항 없습니다.

라. 감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치되어있지 않습니다.

마. 감사위원회 지원조직 현황

본 보고서 제출일 현재 당사에 감사위원회 지원조직이 없습니다.

바. 준법지원인 등 지원조직 현황

본 보고서 제출일 현재 당사에 선임된 준법지원인은 없습니다.

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	도입	도입
실시여부	-	실시	실시

나. 의결권 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주식	28,358,617	-
	-	-	-
의결권없는 주식수(B)	-	-	-
	-	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	-	-	-
	-	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	-	-	-
	-	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	-	-	-
	-	-	-

구 분	주식의 종류	주식수	비고
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주식	28,358,617	-
	-	-	-

다. 소수주주권 행사여부

회사는 공시대상기간(2023.07.01~2023.12.31) 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

라. 경영권 경쟁

회사는 공시대상기간(2023.07.01~2023.12.31) 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

마. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제13조 (신주인수권) ①회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회 의 결의로 신주를 발행할 수 있다. ②회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 의 결의에 의한다. ③제2항의 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 주주 외의 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하 "영업인가" 또는 "등록" 이라고 하면 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다). 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행 계획에 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 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
------------------	---

	④제2항 및 제3항의 규정에도 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식 이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다. 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 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 ⑤제3항에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정하는 경우 상법 제416조 제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 그 납입 기일 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다.		
결산일	6월 30일, 12월 31일	정기주주총회	매 사업연도 종료후 3월 이내
주주명부의 폐쇄 및 기준일	매 결산기의 최종일 다음날부터 15일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권 증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	한국예탁결제원		
주주의 특전	-	공고게재	회사 인터넷 홈페이지 (http://igisresidencereit.com)

바. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
정기주주총회 (2023.09.15)	제1호 의안: 자본준비금 감액 승인의 건	원안대로 승인	-
	제2호 의안: 제7기 재무제표 승인의 건	원안대로 승인	-
	제3호 의안: 제7기 현금배당 승인의 건	원안대로 승인	-
	제4호 의안: 차입 계획 승인의 건	원안대로 승인	-
	제5호 의안: [특별결의] 사채 발행 계획 승인의 건	원안대로 승인	-
	제6호 의안: 제8기 이사 보수 승인의 건	원안대로 승인	-
	제7호 의안: 제8기 감사 보수 승인의 건	원안대로 승인	-

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
(주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사	최대주주	보통주식	4,482,758	15.81	4,482,758	15.81	-
계		보통주식	4,482,758	15.81	4,482,758	15.81	-
		-	-	-	-	-	-

나. 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(%)
(주)코람코주택도시기 금위탁관리부동산투자 회사	2	(주)코람코자산신탁	3.23	-	-	대한민국 정부 (주택도시기금)	96.77
		-	-	-	-	-	-

※ 위 최대주주의 기본정보는 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 2022년 12월 31일 감사보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
자산총계	262,921
부채총계	1,563

구 분	
자본총계	261,358
매출액	4,775
영업이익	3,983
당기순이익	3,125

※ 위 재무현황은 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 2022년 12월 31일 기준 감사보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

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

(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사는 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 사업을 영위하고 있으며, 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 요인은 없습니다.

다. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

(1) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
주택도시 기금	1	국토교통 부	100	-	-	국토교통 부	100
		-	-	-	-	-	-

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	주택도시기금
자산총계	220,752,832
부채총계	189,093,495

구 분	
자본총계	31,659,337
매출액	886,087
영업이익	1,710,617
당기순이익	1,160,148

※ 위 재무현황은 본 보고서 기준일 현재 주택도시기금 홈페이지(<https://nhuf.molit.go.kr>)에 공고된 2022년 12월 31일 기준 감사보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

라. 주식 소유현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5%이상 주주	(주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사	4,482,758	15.81	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

소액주주현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	5,422	5,432	99.82	16,610,856	28,358,617	58.57	-

※ 소액주주는 기준일 현재 발행주식 총수의 1%에 미달하는 주식을 보유한 주주입니다.

마. 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용
해당사항 없습니다.

바. 최근 6개월간의 주가 및 주식 거래 실적

구 분		2023.07	2023.08	2023.09	2023.10	2023.11	2023.12
주가 (보통주)	최고	3,820원	3,740원	3,670원	3,615원	3,735원	3,875원
	최저	3,680원	3,595원	3,555원	3,515원	3,500원	3,750원
	평균	3,772원	3,649원	3,589원	3,556원	3,634원	3,823원
월간 거래량	최고	33,294주	103,848주	49,841주	27,849주	53,812주	45,447주
	최저	3,525주	1,586주	3,944주	1,284주	1,969주	7,772주
	월계	233,969주	286,802주	262,019주	209,450주	253,399주	401,620주

※ 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일 : 2023년 12월 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			
박영희	여	1975년 01월	대표이사	사내이사	비상근	사내이사	現 법무사 김현섭사무소 사무장	-	-	-	2020.02.03~현재	2026년 03월 28일
김연희	여	1980년 12월	이사	기타비상무이사	비상근	기타비상무이사	現 법무사 김현섭사무소 팀장	-	-	-	2020.02.03~현재	2026년 03월 28일
정현섭	남	1980년 11월	이사	기타비상무이사	비상근	기타비상무이사	現 세무법인 신안 세무사	-	-	-	2020.02.03~현재	2026년 03월 28일
이익재	남	1981년 06월	감사	감사	비상근	감사	現 안세회계 법인 이사 (공인회계사)	-	-	-	2023.03.28~현재	2026년 03월 28일

가-1. 등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

구분	성명	성별	출생년월	사외이사 후보자 해당여부	주요경력	선·해임 예정일	최대주주와의 관계
선임	이승환	남	1975년 08월	사내이사	現 법무법인(유)지평 변호사	2024년 03월 29일	-
선임	이용범	남	1963년 05월	기타비상무이사	現 (주)정도유아이티 부사장	2024년 03월 29일	-2

※ 2024년 3월 29일 개최예정인 제8기 정기주주총회에서 이사선임이 부결되는 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

나. 직원 등 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

회사는 부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 원)

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

해당사항 없습니다.

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

1. 주주총회 승인금액

(단위 : 원)

구 분	인원수	주주총회 승인금액	비고
대표이사	1	1,500,000	-
이사	2	1,800,000	1인당 90만원
감사	1	900,000	-
합계	4	4,200,000	-

※ 주주총회 승인금액은 공시서류작성기준일이 속하는 사업연도의 개시일부터 공시

서류작성기준일까지의 주주총회에서 승인된 금액을 기재 하였으며, 당기(2024.01.01~06.30) 임원보수는 2024년 3월 29일 개최예정인 제8기 정기주주총회에서 이사 및 감사 보수 안건 승인 시 변경될 수 있습니다.

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
4	4,200,000	1,050,000	-

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	3,300,000	1,100,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	900,000	900,000	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

개인별 보수지급 금액이 기업공시서식 작성기준인 5억원 이상에 해당하지 않아 기재를 생략합니다.

2. 산정기준 및 방법

해당사항 없습니다.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

1. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

해당사항 없습니다.

2. 산정기준 및 방법

해당사항 없습니다.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

가. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

나. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2023년 12월 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	-	1	-	102,300	-	-	102,300
계	-	1	-	102,300	-	-	102,300

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

X. 대주주 등과의 거래내용

1. 대주주 등에 대한 신용공여 등
해당사항 없습니다.

2. 대주주와의 자산양수도 등
해당사항 없습니다.

3. 대주주와의 영업거래
해당사항 없습니다.

4. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래
해당사항 없습니다.

XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

공시대상기간(2023.07.01~2023.12.31) 중 해당사항이 없습니다.

2. 우발부채 등에 관한 사항

가. 중요한 소송사건

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 매, 백만원)

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

다. 채무보증 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

라. 채무인수약정 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

마. 그 밖의 우발채무 등

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

바. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

3. 제재 등과 관련된 사항

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

당사는 2024년 3월 15일 이사회 결의를 통하여 기존 무보증사채 460억원(2023년 3월 29일 만기)에 대한 차환을 위하여 2024년 3월 18일 제3회차 무보증사채(사모)를 발행하였으며, 3월 28일 제4-1회차, 4-2회차 무보증사채(공모)를 발행할 예정입니다. 상기 내용은 공시 제출일 기준 회사의 중요한 내용으로 판단하여 기재하였으며, 자세한 내용은 I. 1. 회사의 개요 "차. 신용평가에 관한 사항" 및 III.재무에 관한사항 "7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항"을 참조하여 주시기 바랍니다.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	2021.12.14	-	부동산관리	104,966	-	-

※ (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 재무현황은 최근사업연도말 기준 2023.06.30일자 재무정보입니다.

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
		(주)이지스글로벌레지던스위 탁관리부동산투자회사	110111-8128997

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
비상장	1	-	-

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2023년 12월 31일)

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취 득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
								수량	금액						
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	비상장	2022년 06월 23일	정관상 목적사업	300	20,700	100	102,300	-	-	-	20,700	100	102,300	104,966	406
합 계					20,700	100	102,300	-	-	-	20,700	100	102,300	104,966	406

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없습니다.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없습니다.