

목 차

반기보고서	1
【대표이사 등의 확인】	2
I. 회사의 개요	3
1. 회사의 개요	3
2. 회사의 연혁	5
3. 자본금 변동사항	8
4. 주식의 총수 등	8
5. 정관에 관한 사항	8
II. 사업의 내용	10
1. 사업의 개요	10
2. 주요 제품 및 서비스	26
3. 원재료 및 생산설비	26
4. 매출 및 수주상황	26
5. 위험관리 및 파생거래	26
6. 주요계약 및 연구개발활동	26
7. 기타 참고사항	26
III. 재무에 관한 사항	27
1. 요약재무정보	27
2. 연결재무제표	31
2-1. 연결 재무상태표	31
2-2. 연결 포괄손익계산서	31
2-3. 연결 자본변동표	32
2-4. 연결 현금흐름표	33
3. 연결재무제표 주식	33
4. 재무제표	62
4-1. 재무상태표	62
4-2. 포괄손익계산서	63
4-3. 자본변동표	64
4-4. 현금흐름표	64
5. 재무제표 주식	65
6. 배당에 관한 사항	94
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항	95
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적	95
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적	97
8. 기타 재무에 관한 사항	98
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	99
V. 회계감사인의 감사의견 등	100
1. 외부감사에 관한 사항	100
2. 내부통제에 관한 사항	100
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	102
1. 이사회에 관한 사항	102
2. 감사제도에 관한 사항	103
3. 주주총회 등에 관한 사항	105
VII. 주주에 관한 사항	108
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	111

1. 임원 및 직원 등의 현황.....	111
2. 임원의 보수 등	112
IX. 계열회사 등에 관한 사항.....	114
X. 대주주 등과의 거래내용.....	115
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	116
1. 공시내용 진행 및 변경사항	116
2. 우발부채 등에 관한 사항	116
3. 제재 등과 관련된 사항	116
4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항	116
XII. 상세표.....	118
1. 연결대상 종속회사 현황(상세).....	118
2. 계열회사 현황(상세)	118
3. 타법인출자 현황(상세).....	118
【 전문가의 확인 】	118
1. 전문가의 확인.....	118
2. 전문가와의 이해관계	118

반기 보고서

(제 10기 반기)

사업연도 2024년 07월 01일 부터
 2024년 09월 30일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2024년 11월 14일

제출대상법인 유형 :

주권상장법인

면제사유발생 :

해당사항 없음

회 사 명 :

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 :

이승환

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) 박상현

(전 화) 1544-7373

【 대표이사 등의 확인 】

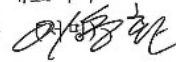
대표이사 등의 확인서

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 11 월 14 일

(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 대표이사

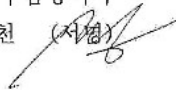
이 승 환



일반사무수탁회사 스카이핀드서비스(주) 신고업무담당이사

이 상 천

(서명)



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

구 분	자회사	사 유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

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
2024년 06월 05일	제5회 무보증사채	A-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 06월 05일	제5회 무보증사채	A-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가

<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(이지스자산운용㈜)
	일반사무관리위탁계약 체결(스카이펀드서비스㈜)
	자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권㈜)
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) (이지스제333호일반사모부동산투자신탁 제1종)
2021년 11월 25일	자산관리위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
	자산보관위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
2021년 11월 26일	국토교통부 변경인가 승인 이지스제200호일반사모부동산투자유한회사 지분증권 취득
2021년 11월 30일	이지스일반사모부동산투자신탁제411호 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)
2024년 06월 17일	제10기~제12기 외부감사인 선임(감사인: 정진세림회계법인)

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(2024.07.01~2024.09.30) 중 본점소재지의 변경사항은 없습니다.

나. 경영진 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2024년 03월 29일	정기주주총회	대표이사 이승환	-	-
2024년 03월 29일	정기주주총회	대표이사 박영희	-	사임
2024년 03월 29일	정기주주총회	기타비상무이사 이용범	-	-
2024년 03월 29일	정기주주총회	기타비상무이사 김연희	-	사임
2024년 09월 30일	정기주주총회	감사 김병준	-	-
2024년 09월 30일	정기주주총회	감사 이익재	-	사임

다. 최대주주의 변동

공시대상기간(2024.07.01~2024.09.30) 중 최대주주의 변경사항은 없습니다.

라. 상호의 변경

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

공시대상기간(2024.07.01~2024.09.30) 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 변동주이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	제10(당)반기말 (2024년 9월말)	제9(전)기말 (2024년 6월말)	제8(전전)기말 (2023년 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 : 2024년 09월 30일) (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 (광고 방법) - 회사 홈페이지 추가	- 회사 홈페이지 개설에 따른 정관 광고 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. 1. 부동산의 취득·개발·개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 부동산의 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 4. 증권, 채권의 매매 5. 현금의 금융기관에의 예치 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분 8. 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대한 부투법에 따른 대출, 예치 9. 위 각 호에 부수하는 업무	영위

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 리츠 산업의 현황

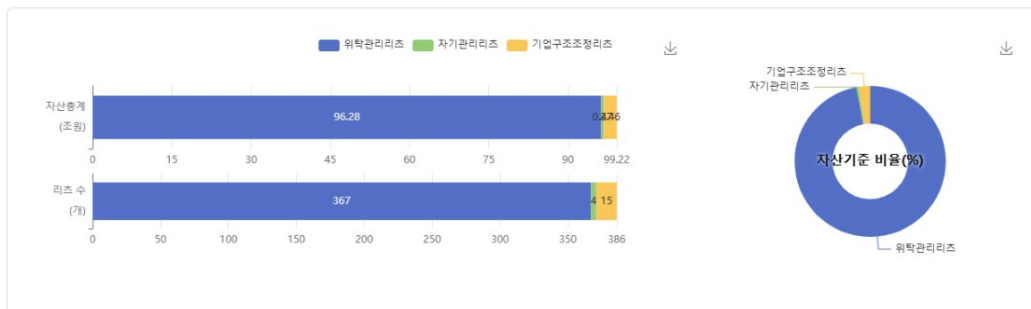
리츠 산업은 부동산투자회사법이 2001년 제정된 이래로 성장하여 2024년 9월말 현재 설립된 리츠 수는 386개, 총 자산은 약 99.22조원에 이르고 있습니다. 최근 부동산 등 대체투자에 대한 시장의 관심 증가와 리츠 관련 정부의 규제 완화 및 활성화 정책 등으로 리츠 산업은 꾸준히 성장할 것으로 예상됩니다.

부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2024년 09월)

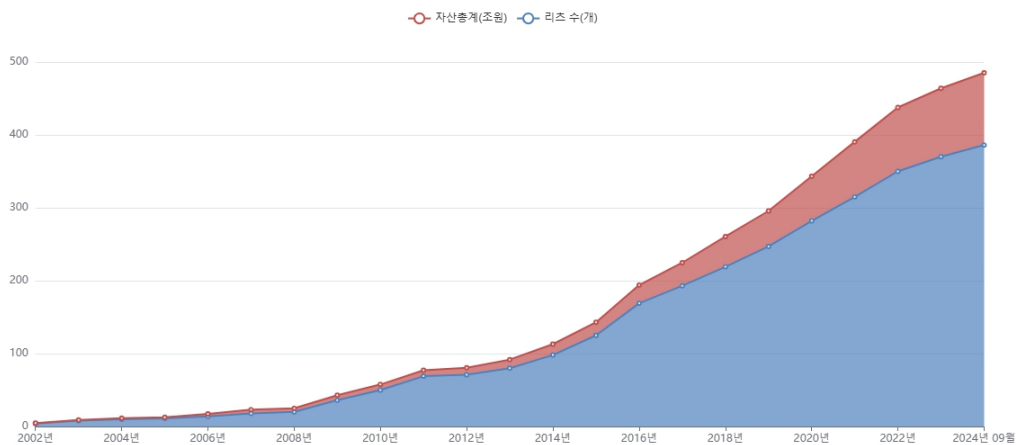
유형별 리츠 수 및 자산총계 (2024년 09월)

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
위탁관리리츠	367	96.28	97.04
자기관리리츠	4	0.47	0.47
기업구조조정리츠	15	2.46	2.48
합계	386	99.22	100
(상장리츠)	(24)	(16.29)	(16.42)



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계 (2024년 09월)

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	91	28.39	28.61
호텔	9	0.79	0.80
리테일	26	7.23	7.29
주택	188	47.48	47.85
물류	43	7.63	7.69
복합형	22	4.3	4.33
기타	7	3.4	3.43
합계	386	99.22	100



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 경기 변동 특성 및 계절성은 명확히 확인된 바 없으나, 현재 설립된 리츠의 대부분이 부동산 임대

료를 수입의 기반으로 하고 있음을 고려할 때, 일반적으로 경기 상승시 수익 창출이 확대 되며, 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
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종 지분증권	195억원	
이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형) 제에이종 수익증권	73억원	이지스151호 제1종 지분증권
이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권	90억원	누디트 홍대
이지스제333호일반사모부동산투자신탁 제1종 수익증권	100억원	디어스 명동
이지스제200호일반사모부동산투자유한회사 제2종 지분증권	5억원	디어스 판교
이지스일반사모부동산투자신탁제411호(재간접형) 수익증권	370억원	이지스200호 지분증권
이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종) 수익증권	1억원	태평로빌딩
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분증권	1,023억원	이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호 수익증권 및 이지스USCore일반사모부동산 투자신탁458호수익증 권
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

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	<table><tr><td>구분</td><td>내용</td></tr><tr><td>평가금액</td><td>1,658,550백만원</td></tr><tr><td>기준일자</td><td>2023년 12월</td></tr><tr><td>평가기관</td><td>태평양감정평가법인</td></tr><tr><td>비고</td><td>시장가치평가</td></tr></table>			구분	내용	평가금액	1,658,550백만원	기준일자	2023년 12월	평가기관	태평양감정평가법인	비고	시장가치평가
구분	내용												
평가금액	1,658,550백만원												
기준일자	2023년 12월												
평가기관	태평양감정평가법인												
비고	시장가치평가												
조감도	 '더샵 부평센트럴시티' 조감도												
위치도													

구분	내용	
명칭	누디트 홍대	
소재지	서울특별시 마포구 서교동 460-25 일원	
세대 수	총 296세대 및 근린생활시설	
주요 임차인	주식회사 로컬스티치	
면적	대지면적: 3,622.10㎡ / 1,095.69평 연면적: 17,607.61㎡ / 5,326.30평	
총매입가	132,000백만원	
평가금액	구분	내용
	평가금액	135,100백만원
	기준시점	2023년 12월
	평가기관	태평양감정평가법인
	비고	시장가치평가
현장 사진		
	'누디트 홍대' 사진	

위치도

구분	차량	대중교통
지아철역	홍대입구역	도보 10분
	합정역	도보 13분
	망원역	도보 10분
주요 대학	홍익대	12분 / 12분
	연세대	20분 / 22분
	이화여대	19분 / 23분
	서강대	17분 / 20분
공원	연천공원	45분 / 60분
	김포공원	28분 / 38분
주요 권역	CBD (서울시청역)	26분 / 25분
	GBD (강남역)	31분 / 50분
	YBD (여의도역)	18분 / 24분

'누디트 홍대' 위치도

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	198,500백만원
	기준일자	2024년 4월
	평가기관	가온감정평가법인
	비고	시장가치평가
현장 사진	 '디어스판교' 사진	

위치도



'디어스판교' 위치도



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, 환헷지 매입환율 1,331원 적용)	
평가금액	구분	내용
	평가금액	USD 2,228,900,000
	기준일자	2024년 6월
	평가기관	SitusAMC
	비고	시장가치평가
현장 사진		
	'Spring Creek Towers' 사진	

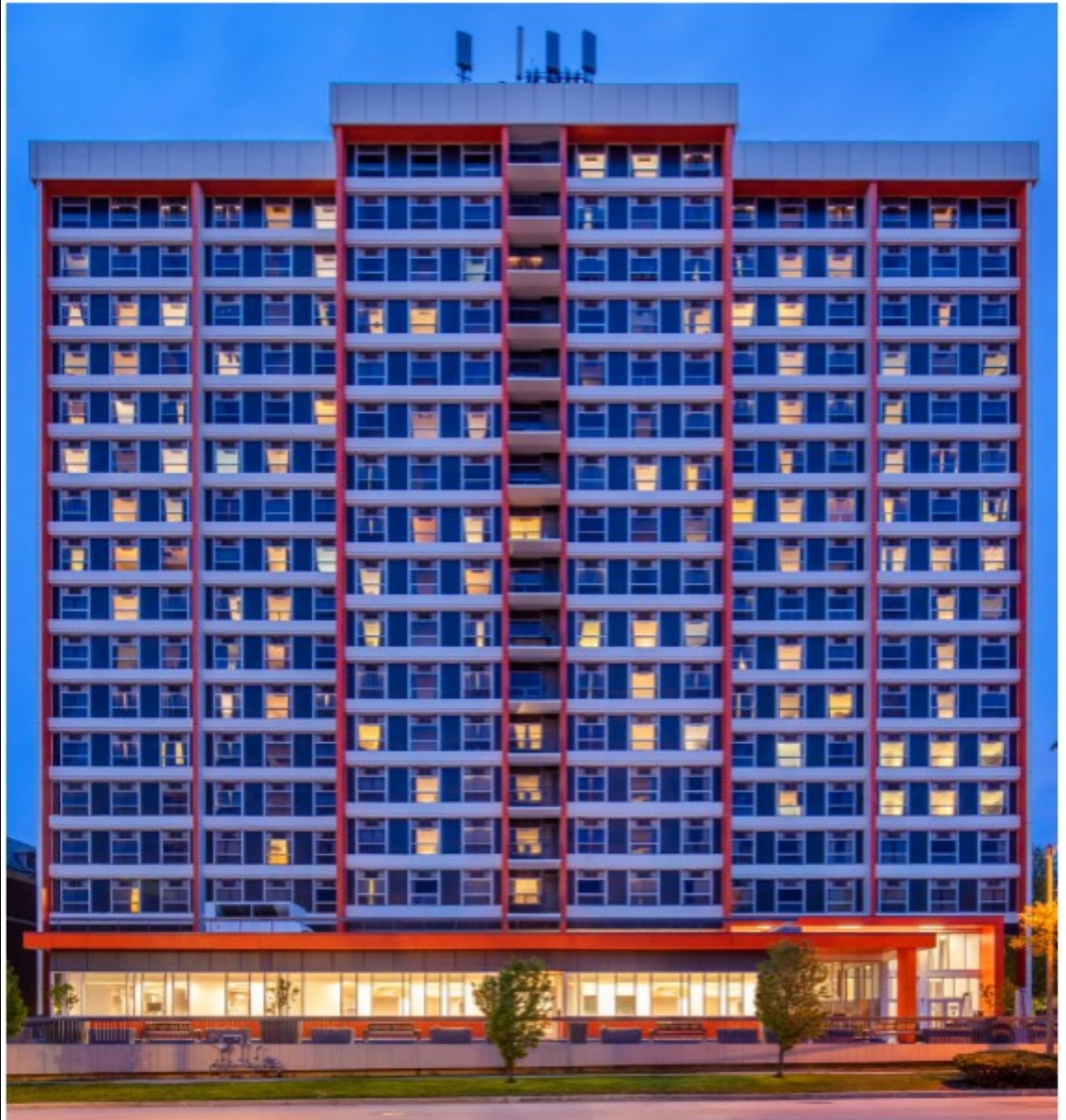
위치도



'Spring Creek Towers' 위치도

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, 환헛지 매입환율 1,249원 적용)	
평가금액	구분	내용
	평가금액	USD 110,000,000
	기준일자	2024년 4월
	평가기관	JLL Valuation & Advisory Services
	비고	시장가치평가

현장 사진



'Illini Tower' 사진

위치도



'Illini Tower' 위치도

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 10(당)반기말 (2024년 9월말)	제 9(전)기말 (2024년 6월말)	제 8(전전)기말 (2023년 12월말)
자 산			
Ⅰ.유동자산	7,563,581,219	5,442,704,831	10,276,196,612
Ⅱ.비유동자산	394,977,262,837	388,962,575,567	353,094,112,822
자산총계	402,540,844,056	394,405,280,398	363,370,309,434
부 채			
Ⅰ.유동부채	102,199,548,873	89,835,901,992	115,543,517,584
Ⅱ.비유동부채	21,975,447,649	26,944,717,201	140,449,704
부채총계	124,174,996,522	116,780,619,193	115,683,967,288
자 본			
지배기업 소유주지분	278,365,847,534	277,624,661,205	247,686,342,146
Ⅰ.자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
Ⅱ.기타불입자본	104,038,891,260	109,204,414,458	110,365,913,230
Ⅲ.자본조정	(113,238,000)	(113,238,000)	(113,238,000)
Ⅳ.이익잉여금	146,081,577,274	140,174,867,747	109,075,049,916
비지배지분		-	-
자본총계	278,365,847,534	277,624,661,205	247,686,342,146
자본 및 부채총계	402,540,844,056	394,405,280,398	363,370,309,434

<연결포괄손익계산서>

(단위 : 원)

구 분	제 10(당)반기말 (2024년 9월말)	제 9(전)기말 (2024년 6월말)	제 8(전전)기말 (2023년 12월말)
영업수익	7,865,470,485	42,301,681,085	20,560,819,791
영업비용	823,061,485	3,898,787,582	8,456,879,427
영업이익	7,042,409,000	38,402,893,503	12,103,940,364
금융수익	19,034,790	81,190,120	68,323,271
금융비용	2,066,464,911	4,655,234,930	4,713,625,330
법인세비용차감전순이익	4,994,978,879	33,828,848,693	7,458,638,305
법인세비용(이익)		118,833,573	(172,131,600)
당기순이익	4,994,978,879	33,710,015,120	7,630,769,905
기본주당이익	176	1,189	269

1-2. 별도재무정보

<별도재무상태표>

(단위 : 원)

구분	제 10(당)반기말 (2024년 9월말)	제 9(전)기말 (2024년 6월말)	제 8(전전)기말 (2023년 12월말)
자 산			
Ⅰ.유동자산	7,380,606,645	4,233,299,437	7,765,444,807
Ⅱ.비유동자산	397,162,542,625	396,931,641,773	358,944,505,482
자산총계	404,543,149,270	401,164,941,210	366,709,950,289
부 채			
Ⅰ.유동부채	102,176,948,873	89,806,451,992	115,514,067,584
Ⅱ.비유동부채	21,975,447,649	26,944,717,201	140,449,704
부채총계	124,152,396,522	116,751,169,193	115,654,517,288
자 본			
Ⅰ.자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
Ⅱ.기타불입자본	104,038,891,260	109,204,414,458	110,365,913,230
Ⅲ.이익잉여금(결손금)	147,993,244,488	146,850,740,559	112,330,902,771
자본총계	280,390,752,748	284,413,772,017	251,055,433,001
자본 및 부채총계	404,543,149,270	401,164,941,210	366,709,950,289

<별도포괄손익계산서>

(단위 : 원)

구 분	제 10(당)반기말 (2024년 9월말)	제 9(전)기말 (2024년 6월말)	제 8(전전)기말 (2023년 12월말)
영업수익	2,455,979,776	42,364,382,558	22,340,680,749
영업비용	174,380,544	528,622,757	4,283,938,417
영업이익	2,281,599,232	41,835,759,801	18,056,742,332
금융수익	15,638,960	68,343,779	50,858,158
금융비용	2,066,464,911	4,655,234,930	4,713,625,330
법인세비용차감전순이익	230,773,281	37,248,868,650	13,393,975,160
법인세비용(이익)		118,833,573	(172,131,600)
당기순이익	230,773,281	37,130,035,077	13,566,106,760
기본주당이익	8	1,309	478

2. 연결재무제표

2-1. 연결 재무상태표
연결 재무상태표

제 10 기 반기말 2024.09.30 현재
제 9 기말 2024.06.30 현재

(단위 : 원)

	제 10 기 반기말	제 9 기말
자산		
유동자산	7,563,581,219	5,442,704,831
현금및현금성자산	536,264,508	1,940,720,702
기타유동금융자산	6,000,000,000	2,500,000,000
기타유동채권	985,771,871	990,110,070
기타유동자산	41,544,840	11,874,059
비유동자산	394,977,262,837	388,962,575,567
비연결종속기업투자 및 관 계기업투자	394,977,262,837	388,962,575,567
자산총계	402,540,844,056	394,405,280,398
부채		
유동부채	102,199,548,873	89,835,901,992
기타유동채무	4,572,113,325	317,917,502
차입금 및 사채	97,627,435,548	89,517,984,490
비유동부채	21,975,447,649	26,944,717,201
사채	21,975,447,649	26,944,717,201
부채총계	124,174,996,522	116,780,619,193
자본		
지배기업의 소유주에게 귀속 되는 자본	278,365,847,534	277,624,661,205
자본금	28,358,617,000	28,358,617,000
기타불입자본	104,038,891,260	109,204,414,458
자본조정	(113,238,000)	(113,238,000)
이익잉여금(결손금)	146,081,577,274	140,174,867,747
비지배지분		
자본총계	278,365,847,534	277,624,661,205
자본과부채총계	402,540,844,056	394,405,280,398

2-2. 연결 포괄손익계산서
연결 포괄손익계산서

제 10 기 반기 2024.07.01 부터 2024.09.30 까지
제 9 기 반기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기 반기		제 9 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익		7,865,470,485		1,912,079,538
매출총이익		7,865,470,485		1,912,079,538
영업비용		823,061,485		524,377,504
영업이익(손실)		7,042,409,000		1,387,702,034
금융수익		19,034,790		56,059,313
금융비용		2,066,464,911		2,410,487,430
법인세비용차감전 순이익(손실)		4,994,978,879		(966,726,083)
법인세비용(수익)				(55,467,581)
당기순이익(손실)		4,994,978,879		(911,258,502)
기타포괄손익				
총포괄손익		4,994,978,879		(911,258,502)
주당이익				
기본주당이익(손 실) (단위 : 원)		176		(32)

2-3. 연결 자본변동표

연결 자본변동표

제 10 기 반기 2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

제 9 기 반기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분					자본 합계
	자본금	기타불입자본	자본조정	이익잉여금	지배기업의 소유주에 게 귀속되는 지분 합 계	
2024.01.01 (기초자 본)	28,358,617,000	110,365,913,230	(113,238,000)	109,075,049,916	247,686,342,146	247,686,342,146
당기순이익(손실)				(911,258,502)	(911,258,502)	(911,258,502)
종속회사 주식발행비 용						
주식발행초과금의 이 익잉여금 전입		(1,161,498,772)		1,161,498,772		
미지급배당금 대체				(3,771,696,061)	(3,771,696,061)	(3,771,696,061)
2024.03.31 (기말자 본)	28,358,617,000	109,204,414,458	(113,238,000)	105,553,594,125	243,003,387,583	243,003,387,583

2024.07.01 (기초자 본)	28,358,617,000	109,204,414,458	(113,238,000)	140,174,867,747	277,624,661,205	277,624,661,205
당기순이익(손실)				4,994,978,879	4,994,978,879	4,994,978,879
종속회사 주식발행비 용						
주식발행초과금의 이 익잉여금 전입		(5,165,523,198)		5,165,523,198		
미지급배당금 대체				(4,253,792,550)	(4,253,792,550)	(4,253,792,550)
2024.09.30 (기말자 본)	28,358,617,000	104,038,891,260	(113,238,000)	146,081,577,274	278,365,847,534	278,365,847,534

2-4. 연결 현금흐름표

연결 현금흐름표

제 10 기 반기 2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

제 9 기 반기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기 반기	제 9 기 반기
영업활동으로 인한 현금흐름	(904,456,194)	1,765,210,570
영업으로부터 창출된 현금흐 름	(93,872,982)	(51,435,920)
이자의 수취	33,890,079	99,924,327
배당금의 수취	1,137,995,456	3,718,687,885
이자의 지급	(1,961,883,557)	(1,934,654,162)
법인세의 환급(납부)	(20,585,190)	(67,311,560)
투자활동으로 인한 현금흐름	(3,500,000,000)	3,500,000,000
단기금융상품의 처분	1,500,000,000	3,500,000,000
단기금융상품의 취득	(5,000,000,000)	
재무활동으로 인한 현금흐름	3,000,000,000	823,910,000
사채의 증가		46,823,910,000
차입금의 차입	13,000,000,000	
사채의 상환	(10,000,000,000)	(46,000,000,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(1,404,456,194)	6,089,120,570
기초현금및현금성자산	1,940,720,702	2,089,864,523
기말현금및현금성자산	536,264,508	8,178,985,093

3. 연결재무제표 주석

제 10 기 반기 2024년 07월 01일부터 2024년 09월 30일까지

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 주주에게배당하는 것이며, 회사는 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스151호")의 제1종 지분증권, 제3종 지분증권 및 이지스151호의 재간접펀드인 이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형)(이하 "이지스166호") 제에이종 수익증권(이하 통칭하여 "투자대상부동산관련증권")을 매입하여, 궁극적으로 이지스151호가 투자하고 있는 인천시 부평구 더샵 부평센트럴시티 공공지원 민간임대주택에 투자하는 것을 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.

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

당반기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주 주 명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	(주)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 설립등기일 부터 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)이지스글로벌레지던스위 탁관리부동산투자회사	서울	6월, 12월	부동산임대	100%

(주1) (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사는 설립 후 이지스글로벌일반사모 부동산투자신탁427호(이하 "이지스427호") 및 이지스USCore일반사모부동산투자신탁 458호(이하 "이지스458호")의 수익증권을 취득하였습니다.

2) 연결 대상 종속기업의 당반기말 및 전기말 현재 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(당반기말) (단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	반기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	100,297,695	22,600	6,409,491	5,764,206	5,764,206

(전기말) (단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	95,540,339	29,450	1,203,993	(2,153,326)	(2,153,326)

2. 중요한 회계처리방침

(1) 반기연결재무제표 작성기준

연결회사의 중간연결재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되었습니다.

중간연결재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2024년 6월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(2) 연결회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 관계기업에 대한 투자

연결회사의 관계기업은 연결회사가 유의적 영향력을 보유하는 기업입니다. 연결회사는 기업

회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'에 따른 벤처캐피탈등 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.

3. 영업부문

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

연결회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당반기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 없습니다. 한편, 회사의 영업수익의 상당부분은 지분증권 및 수익증권으로부터 발생하나, 기업회계기준서 제1108호의 영업부문 공시 기준에서 요구하는 외부고객의 정의에 해당되지 않으며 해당 자산으로부터 발생한 영업수익은 영업부문 공시대상에 해당되지 않습니다.

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 최소화 하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

4.1.1 시장위험

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

4.1.2 신용위험

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

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

(1) 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	536,265	1,940,721
기타유동채권	985,772	990,110
기타유동금융자산	6,000,000	2,500,000
합 계	7,522,037	5,430,831

4.1.3 유동성 위험

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

당반기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		장부금액	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과
기타유동채무	당반기말	4,572,113	4,572,113	-	-
	전기말	317,918	317,918	-	-
차입금 및 사채	당반기말	119,602,884	97,627,436	21,975,448	-
	전기말	116,462,701	89,517,984	26,944,717	-

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 관리하고있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

당반기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
총차입금	119,602,884	116,462,701
차감: 현금및현금성자산	536,265	1,940,721
순차입금	119,066,619	114,521,980
자본총계	278,365,848	277,624,661
총자본	397,432,467	392,146,641
자본조달비율	29.96%	29.20%

5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	536,265	1,940,721

6. 기타유동채권

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수수익	18,199	33,055
미수배당금	967,573	957,055
합계	985,772	990,110

7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급금	11,613	-
선급비용	3,592	6,119
당기법인세자산	26,340	5,755
합계	41,545	11,874

8. 기타유동금융자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
단기금융상품	(주)국민은행	1,000,000	2,500,000
MMF	삼성증권(주)	5,000,000	-
합계		6,000,000	2,500,000

9. 비연결종속기업투자 및 관계기업투자

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

(당반기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	67,921,560
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	116,880,270
이지스200호 제2종	대한민국	1.53%	623천좌	500,000	1,439,643
소 계				83,000,000	186,241,473
(수익증권)					
이지스166호 제에이종 (주1)	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,517,160
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	10,684,362
이지스333호 제1종 (주1)	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,336,600
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	79,257,759
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.04%	74백만좌	91,302	149,614
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	675,575
이지스427호	대한민국	99.98%	42,157백만좌	42,309,473	49,798,758
이지스458호	대한민국	99.98%	56,934백만좌	55,611,063	50,315,962
소 계				161,811,838	208,735,790
합 계				244,811,838	394,977,263

(주1) 대출 약정금액에 대한 한도대출(대출약정금 33,000백만원)과 관련하여 이지스151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 67,922백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 116,880백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,517백만원)를 차입처(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 39,600백만원)로 제공하였습니다(주석 20 참조).

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	67,654,440
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	116,935,000
이지스200호 제2종	대한민국	1.53%	623천좌	500,000	1,449,997
소 계				83,000,000	186,039,437
(수익증권)					
이지스166호 제에이종 (주1)	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,489,300
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	10,684,362
이지스333호 제1종 (주1)	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,336,600
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	79,269,242
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.04%	74백만좌	69,171	146,797
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	665,905
이지스427호	대한민국	99.98%	42,157백만좌	42,309,473	43,389,267
이지스458호	대한민국	99.98%	56,934백만좌	55,611,063	50,941,666
소 계				161,785,707	202,923,139
합 계				244,785,707	388,962,576

(주1) 대출 약정금액에 대한 한도대출(대출약정금 33,000백만원)과 관련하여 이지스151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 67,654백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 116,935백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,489백만원)를 차입처(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 39,600백만원)로 제공하였습니다(주석 20 참조).

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

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호(주1)	제1종지분증권	67,654,440	-	-	267,120	67,921,560
	제3종지분증권	116,935,000	-	-	(54,730)	116,880,270
이지스200호(주2)	지분증권	1,449,997	-	-	(10,354)	1,439,643
이지스166호(주1)	제에이종수익증권	7,489,300	-	-	27,860	7,517,160
이지스331호(주3)	제1종수익증권	10,684,362	-	-	-	10,684,362
이지스333호(주3)	제1종수익증권	10,336,600	-	-	-	10,336,600
이지스411호(주2)	수익증권	79,269,242	-	-	(11,482)	79,257,759
이지스97호(주1)	C2 제3종수익증권	146,797	-	-	2,817	149,614
이지스25호(주1)	제2종수익증권	665,905	-	-	9,670	675,575
이지스427호(주1)	수익증권	43,389,267	-	-	6,409,491	49,798,758
이지스458호(주2)	수익증권	50,941,666	-	-	(625,704)	50,315,962
합 계		388,962,576	-	-	6,014,688	394,977,263

(주1) 재무제표일 현재 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(주2) 재무제표일 현재 투자자산의 공정가치평가 반영으로 인하여 조정된 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(주3) 해당 펀드의 정관상 기재된 1종, 2종간 잔여재산분배기준을 반영한 조정된 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(전반기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호(주1)	제1종지분증권	67,166,190	-	-	237,510	67,403,700
	제3종지분증권	116,586,470	-	-	293,540	116,880,010
이지스200호(주2)	지분증권	774,956	-	-	(2,268)	772,688
이지스166호(주1)	제에이종수익증권	7,435,610	-	-	27,300	7,462,910
이지스331호(주3)	제1종수익증권	11,048,465	-	-	-	11,048,465
이지스333호(주1)	제1종수익증권	10,336,700	-	-	-	10,336,700
이지스411호(주2)	수익증권	42,418,889	-	-	(134,824)	42,284,065
이지스97호(주1)	C2 제3종수익증권	207,480	-	-	628	208,108
이지스25호(주1)	제2종수익증권	669,745	-	-	(5,310)	664,435
이지스427호(주1)	수익증권	42,185,275	-	-	(290,881)	41,894,394
이지스458호(주2)	수익증권	54,264,333	-	-	386,583	54,650,915
합 계		353,094,113	-	-	512,278	353,606,390

(주1) 재무제표일 현재 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(주2) 재무제표일 현재 투자자산의 공정가치평가 반영으로 인하여 조정된 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(주3) 해당 펀드의 정관상 기재된 1종, 2종간 잔여재산분배기준을 반영한 조정된 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(3) 당반기 및 전반기의 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	반기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,734,209,385	839,839,470	5,753,609	3,182,706	2,570,903
이지스200호 (주1)	165,490,132	116,775,376	1,715,147	2,307,625	(592,478)
이지스166호 (주1)	18,256,264	293	300,154	450	299,704
이지스331호 (주1)	144,137,680	102,658,560	1,492,180	2,462,056	(969,876)
이지스333호 (주1)	15,205,446	1,524,695	2,122,626	1,312,049	810,577
이지스411호 (주1)	41,250,533	12,328	481	564,646	(564,165)
이지스97호 (주1)	476,629,283	216,621,872	17,786,719	7,316,241	10,470,478
이지스25호 (주1)	672,308,687	423,156,716	14,050,033	10,513,970	3,536,062
이지스427호(주1)	50,890,735	1,079,561	7,454,336	1,043,196	6,411,140
이지스458호(주1)	62,385,195	8,501,075	995	626,336	(625,342)

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2024년 9월 30일 기준의 재무상태와 2024년 7월 1일부터 2024년 9월 30일 까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(전반기)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	반기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,735,651,113	841,940,269	5,640,026	3,172,656	2,467,371
이지스200호 (주1)	163,628,775	115,123,585	1,247,791	1,390,149	(142,358)
이지스166호 (주1)	18,124,488	288	796,738	450	796,288
이지스331호 (주1)	148,167,371	104,090,195	1,450,747	2,547,311	(1,096,565)
이지스333호 (주1)	42,918,239	29,403,607	456,133	431,167	24,966
이지스411호 (주1)	42,662,824	36,291	827	11,973	(11,146)
이지스97호 (주1)	449,113,640	213,241,870	4,733,618	3,456,867	1,276,751
이지스25호 (주1)	666,532,969	421,489,740	6,857,337	5,516,862	1,340,475
이지스427호(주1)	41,985,167	79,744	249,992	540,204	(290,212)
이지스458호(주1)	58,791,557	4,129,114	39,991	317,619	(277,628)

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2024년 3월 31일 기준의 재무상태와 2024년 1월 1일부터 2024년 3월 31일 까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

10. 기타유동채무

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급비용	318,321	317,918
미지급배당금	4,253,792	-
합계	4,572,113	317,918

11. 차입금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
단기차입금		
단기차입금	32,855,704	19,805,797
사채	64,771,731	69,712,187
소계	97,627,435	89,517,984
장기차입금		
사채	21,975,448	26,944,717
합계	119,602,883	116,462,701

(2) 당반기말 및 전기말 현재 차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당반기말	전기말
한도대출(주1)	삼성증권(주)	2025-06-24	6.40%	33,000,000	20,000,000
할인발행차금				(144,296)	(194,203)
장부금액				32,855,704	19,805,797

(주1) 상기 차입금과 관련하여 연결회사가 보유한 이지스151호 제1종, 제3종 지분증권 및 이지스166호 제에이종 수익증권을 담보(채권최고액 39,600백만원)로 제공하였습니다(주석 9 참조).

(3) 당반기말 및 전기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율	당반기말	전기말
제1회 무보증 공모사채(주1)	2023-06-29	2024-06-29	6.30%	-	10,000,000
제3회 무보증 사모사채	2024-03-18	2026-03-18	6.85%	22,000,000	22,000,000
제4-1회 무보증 공모사채	2024-03-28	2025-03-28	6.30%	20,000,000	20,000,000
제4-2회 무보증 공모사채	2024-03-28	2025-09-28	6.50%	5,000,000	5,000,000
제5회 무보증 공모사채	2024-06-21	2025-06-21	6.20%	40,000,000	40,000,000
합계				87,000,000	97,000,000
현재가치할인차금 및 할인발행차금				(252,821)	(343,096)
장부금액				86,747,179	96,656,904
차감 : 유동성 대체				(64,771,731)	(69,712,187)
차감 : 계				21,975,448	26,944,717

(주1) 제1회 무보증 공모사채는 만기일인 2024년 06월 29일이 비영업일인 관계로 다음 영업일인 2024년 07월 01일 상환되었습니다.

12. 자본금 및 기타불입자본

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

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

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	28,358,617	109,204,414	28,358,617	110,365,913
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(5,165,523)	-	(1,161,499)
기 말	28,358,617	104,038,891	28,358,617	109,204,414

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

(단위: 천원)

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

13. 영업수익

당반기 및 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
배당수익	1,148,512	966,520
당기손익금융자산평가이익	6,716,958	945,560
합계	7,865,470	1,912,080

14. 영업비용

당반기 및 전반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기손익금융자산평가손실	702,271	433,283
임원보수	13,250	13,250
세금과공과	-	135
지급수수료	77,176	48,089
자산보관수수료	11,750	11,750
일반사무수탁수수료	17,500	17,500
기타비용	1,114	371
합계	823,061	524,378

15. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	19,035	56,059
금융비용	이자비용	2,066,465	2,410,487

16. 법인세비용

당반기 및 전반기의 법인세비용의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기법인세부담액 등	-	-
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	-	(140,450)
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	-	(140,450)
전기 법인세 조정	-	84,982
법인세비용(수익)	-	(55,468)

17. 주당손익

(1) 기본주당순손익

(단위: 원, 주)

구분	당반기	전반기
지배회사 지분 반기순이익(손실)	4,994,978,879	(911,258,502)
가중평균유통보통주식수	28,358,617	28,358,617
보통주기본주당순이익(손실)	176	(32)

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2024.07.01 ~ 2024.09.30	28,358,617주	92일	2,608,992,764주
합 계			92일	2,608,992,764주
가중평균유통보통주식수				28,358,617주

(전반기)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2024.01.01 ~ 2024.03.31	28,358,617주	91일	2,580,634,147주
합 계			91일	2,580,634,147주
가중평균유통보통주식수				28,358,617주

(3) 희석주당손익

연결회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

18. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익(손실)	4,994,979	(911,259)
조정		
이자수익	(19,035)	(56,059)
배당금수익	(1,148,513)	(966,520)
당기손익금융자산평가이익	(6,716,958)	(945,560)
당기손익금융자산평가손실	702,271	433,283
이자비용	2,066,465	2,410,487
법인세이익	-	(55,468)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용의 감소(증가)	2,527	(8,591)
선급금의 증가	(11,613)	-
미지급금의 증가	-	23,100
미지급비용의 증가	36,004	25,151
영업으로부터 창출된 현금	(93,873)	(51,436)

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

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	5,165,523	1,161,499
사채의 유동성 대체	4,978,480	-
이익잉여금의 미지급배당금 대체	4,253,793	-

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

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
단기차입금	19,805,797	13,000,000	49,907	-	32,855,704
사채	96,656,905	(10,000,000)	90,274		86,747,179
미지급배당금	-	-	-	4,253,793	4,253,793
합 계	116,462,702	3,000,000	140,181	4,253,793	123,856,676

19. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구 분	범주	과목	당반기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	536,265	536,265	1,940,721	1,940,721
		기타유동금융자산	1,000,000	1,000,000	2,500,000	2,500,000
		기타유동채권	985,772	985,772	990,110	990,110
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	394,977,263	394,977,263	388,962,576	388,962,576
		기타유동금융자산	5,000,000	5,000,000	-	-
합 계			402,499,300	402,499,300	394,393,407	394,393,407
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	4,572,113	4,572,113	317,918	317,918
		차입금 및 사채	119,602,883	119,602,883	116,462,702	116,462,702
합 계			124,174,996	124,174,996	116,780,620	116,780,620

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

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

(단위: 천원)

구분	소계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	186,241,473	-	-	186,241,473
수익증권	208,735,790	-	-	208,735,790
소계	394,977,263	-	-	394,977,263
기타유동금융자산				
MMF	5,000,000	-	5,000,000	-
합계	399,977,263	-	5,000,000	394,977,263

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

(단위: 천원)

구분	종류	당반기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	186,241,473	순자산가치법	-
수익증권	사모펀드의 수익증권	208,735,790	순자산가치법	-

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	17,886	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	1,149	1,148,512	6,014,687	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	2,066,465
합 계	19,035	1,148,512	6,014,687	2,066,465

② 전반기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	56,059	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	966,520	512,277	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	2,410,487
합 계	56,059	966,520	512,277	2,410,487

20. 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 대상자산의 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 운용성과보수의 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 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관한 매입보수, 매각기본보수, 운용기본보수, 매각성과보수를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 당해 연결회사의 자산관리회사가 수취한 경우 해당 보수는 없습니다.

자산관리보수는 연결회사가 체결한 '자산관리위탁계약'에 따라 '연간 자산총액'을 기준으로 부과되며, 당반기 및 전반기 중 상기 계약과 관련하여 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 대상자산의 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 대상 자산 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.

자산관리보수는 연결회사가 체결한 '자산관리위탁계약'에 따라 '매입금액'을 기준으로 부과되며, 당반기 및 전반기 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 일 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 지급합니다.

당반기 중 발생한 사무위탁보수는 12,500천원이며, 전반기 중 발생한 사무위탁보수는 12,500천원입니다.

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, 당반기 중 발생한 사무위탁보수는 5,000천원이며, 전반기 중 발생한 사무위탁보수는 5,000천원입니다.

(3) 자산보관계약

연결회사의 지배기업은 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, 당반기 중 발생한 자산보관보수는 7,500천원이며, 전반기 중 발생한 자산보관보수는 7,500천원입니다.

또한, 연결회사의 종속기업은 NH투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의보관·관리업무위탁계약을 체결하여 투자 대상 자산을 최초로 취득한 시점부터 연 15 백만원(부가세 별도)을 매결산기별로 균등 분할하여, 당해 결산기 종료후 결산정기주주총회일로부터 7 영업일 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 회사가 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당반기 중 발생한 자산보관보수는 4,250천원이며, 전반기 중 발생한 자산보관보수는 4,250천원입니다.

(4) 자금차입약정

연결회사의 지배기업은 전기 중에 기존 차입금 상환 등의 목적으로 삼성증권(주)과 330억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당반기말 현재 330억원의 차입을 실행하고 있습니다. 동 차입을 위해 비연결종속기업투자 및 관계기업투자(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권, 이지스166호 제에이종 수익증권)에 대하여 대출약정금의 120%를 채권최고액(39,600백만원)으로 하여 담보로 제공하였습니다(주석 9 참조).

21. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

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

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기	전반기
이지스25호	배당금수익	-	8,948
이지스97호	배당금수익	5,119	509
이지스151호	배당금수익	1,046,800	861,516
이지스166호	배당금수익	96,594	95,547

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기말	전기말
이지스151호	미수배당금	870,984	861,516
이지스166호	미수배당금	96,589	95,539

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	13,250	13,250

22. 보고기간 후 사건

(1) 연결회사는 2024년 8월 7일 '신주 발행의 건' 및 2024년 9월 4일 '신주발행 일정 변경 동의의 건' 이사회결의를 통해 차입금 상환 등을 위하여 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 유상증자를 실시하였습니다. 유상증자 금액은 31,988,520천원(보통주 8,507,585주, 주당 발행가 3,760원)으로, 10월 16일 주금납입이 완료되었습니다.

(2) 연결회사는 삼성증권(주)에 대한 대출 약정금액에 따른 한도대출 차입금 330억원을 2024년 10월 17일에 조기상환하였습니다.

4. 재무제표

4-1. 재무상태표

재무상태표

제 10 기 반기말 2024.09.30 현재

제 9 기말 2024.06.30 현재

(단위 : 원)

	제 10 기 반기말	제 9 기말
--	------------	--------

자산		
유동자산	7,380,606,645	4,233,299,437
현금및현금성자산	358,499,315	736,167,006
기타유동금융자산	6,000,000,000	2,500,000,000
기타유동채권	985,372,660	989,515,512
기타유동자산	36,734,670	7,616,919
비유동자산	397,162,542,625	396,931,641,773
종속기업투자	102,300,000,000	102,300,000,000
비연결종속기업투자 및 관계기업투자	294,862,542,625	294,631,641,773
자산총계	404,543,149,270	401,164,941,210
부채		
유동부채	102,176,948,873	89,806,451,992
기타유동채무	4,549,513,325	288,467,502
차입금 및 사채	97,627,435,548	89,517,984,490
비유동부채	21,975,447,649	26,944,717,201
사채	21,975,447,649	26,944,717,201
부채총계	124,152,396,522	116,751,169,193
자본		
자본금	28,358,617,000	28,358,617,000
기타불입자본	104,038,891,260	109,204,414,458
이익잉여금(결손금)	147,993,244,488	146,850,740,559
자본총계	280,390,752,748	284,413,772,017
자본과부채총계	404,543,149,270	401,164,941,210

4-2. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 10 기 반기 2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

제 9 기 반기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기 반기		제 9 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익		2,455,979,776		2,792,192,108
매출총이익		2,455,979,776		2,792,192,108
영업비용		174,380,544		210,452,757
영업이익(손실)		2,281,599,232		2,581,739,351
금융수익		15,638,960		46,267,953
금융비용		2,066,464,911		2,410,487,430

법인세비용차감전 순이익(손실)		230,773,281		217,519,874
법인세비용(수익)				(55,467,581)
당기순이익(손실)		230,773,281		272,987,455
기타포괄손익				
총포괄손익		230,773,281		272,987,455
주당이익				
기본주당이익(손 실) (단위 : 원)		8		10

4-3. 자본변동표 자본변동표

제 10 기 반기 2024.07.01 부터 2024.09.30 까지
제 9 기 반기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2024.01.01 (기초자본)	28,358,617,000	110,365,913,230	112,330,902,771	251,055,433,001
당기순이익(손실)				272,987,455
주식발행초과금의 이익 잉여금 전입		(1,161,498,772)	1,161,498,772	
미지급배당금 대체			(3,771,696,061)	(3,771,696,061)
2024.03.31 (기말자본)	28,358,617,000	109,204,414,458	109,204,414,458	247,556,724,395
2024.07.01 (기초자본)	28,358,617,000	109,204,414,458	146,850,740,559	284,413,772,017
당기순이익(손실)			230,773,281	230,773,281
주식발행초과금의 이익 잉여금 전입		(5,165,523,198)	5,165,523,198	
미지급배당금 대체			(4,253,792,550)	(4,253,792,550)
2024.09.30 (기말자본)	28,358,617,000	104,038,891,260	147,993,244,488	280,390,752,748

4-4. 현금흐름표 현금흐름표

제 10 기 반기 2024.07.01 부터 2024.09.30 까지
제 9 기 반기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 10 기 반기	제 9 기 반기
영업활동으로 인한 현금흐름	122,332,309	3,041,531,449

영업으로부터 창출된 현금흐름	(64,046,332)	(21,541,770)
이자의 수취	30,298,902	75,995,504
배당금의 수취	2,137,995,456	4,985,382,087
이자의 지급	(1,961,883,557)	(1,934,654,162)
법인세의 환급(납부)	(20,032,160)	(63,650,210)
투자활동으로 인한 현금흐름	(3,500,000,000)	3,000,000,000
단기금융상품의 처분	1,500,000,000	3,000,000,000
단기금융상품의 취득	(5,000,000,000)	
재무활동으로 인한 현금흐름	3,000,000,000	823,910,000
차입금의 차입	13,000,000,000	
사채의 증가		46,823,910,000
사채의 상환	(10,000,000,000)	(46,000,000,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(377,667,691)	6,865,441,449
기초현금및현금성자산	736,167,006	315,725,533
기말현금및현금성자산	358,499,315	7,181,166,982

5. 재무제표 주석

제 10 기 반기 2024년 07월 01일부터 2024년 09월 30일까지

제 9 기 반기 2024년 01월 01일부터 2024년 03월 31일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

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

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게배당하는 것이며, 회사는 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스151호")의 제 1종 지분증권, 제3종 지분증권 및 이지스151호의 재간접펀드인 이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형)(이하 "이지스166호") 제에이종 수익증권(이하 통칭하여 "투자대상부동산관련증권")을 매입하여, 궁극적으로 이지스151호가 투자하고 있는 인천시 부평구 더샵 부평센트럴시티 공공지원 민간임대주택에 투자하는 것을 사업 계획으로 하여 국토교통부로부터 2020년 4월 3일 '위탁관리부동산투자회사' 영업인가를 취득하였습니다.

회사는 국토교통부로부터 2021년 6월 11일 '위탁관리부동산투자회사' 변경인가를 받아 이

지스일반사모부동산투자신탁331호(이하 "이지스331호")의 제1종 수익증권 및 이지스333호 전문투자형사모부동산투자신탁(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 추가출자 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.

당반기말 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 설립등기일 부터 2020년 6월 30일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료합니다.

2. 중요한 회계처리방침

(1) 반기재무제표 작성기준

회사의 중간재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제 회계기준 기업회계기준서 제1034호에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2024년 6월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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, 당반기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사입니다. 한편, 회사의 영업수익의 상당부분은 지분증권 및 수익증권으로부터 발생하나, 기업회계기준서 제1108호의 영업부문 공시 기준에서 요구하는 외부고객의 정의에 해당되지 않으므로 해당 자산으로부터 발생한 영업수익은 영업부문 공시대상에 해당되지 않습니다.

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 당반기말 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 미수배당금 및 금융상품등으로 구성되어 있습니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	358,499	736,167
기타유동채권	985,373	989,516
기타유동금융자산	6,000,000	2,500,000
합 계	7,343,872	4,225,683

3) 유동성 위험

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

당반기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		장부금액	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과
기타유동채무	당반기말	4,549,513	4,549,513	-	-
	전기말	288,468	288,468	-	-
차입금 및 사채	당반기말	119,602,883	97,627,435	21,975,448	-
	전기말	116,462,702	89,517,985	26,944,717	-

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.

당반기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
총차입금	119,602,883	116,462,702
차감: 현금및현금성자산	358,499	736,167
순차입금	119,244,384	115,726,535
자본총계	280,390,753	284,413,772
총자본	399,635,137	400,140,307
자본조달비율	29.84%	28.92%

5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	358,499	736,167

6. 기타유동채권

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수수익	17,800	32,460
미수배당금	967,573	957,056
합계	985,373	989,516

7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급금	11,613	-
선급비용	3,592	6,119
당기법인세자산	21,530	1,498
합계	36,735	7,617

8. 기타유동금융자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
단기금융상품	(주)국민은행	1,000,000	2,500,000
MMF	삼성증권(주)	5,000,000	-
합계		6,000,000	2,500,000

9. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

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

(2) 당반기 및 전반기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

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

(전반기)

(단위: 천원)

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

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

(당반기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		반기손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	100,297,695	22,600	6,409,491	5,764,206	5,764,206

(전기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		온기손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	95,540,339	29,450	1,203,993	(2,153,326)	(2,153,326)

10. 비연결종속기업투자 및 관계기업투자

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

(당반기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	67,921,560
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	116,880,270
이지스200호 제2종	대한민국	1.53%	623천좌	500,000	1,439,643
소 계				83,000,000	186,241,473
(수익증권)					
이지스166호 제에이종 (주1)	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,517,160
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	10,684,362
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,336,600
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	79,257,759
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.04%	74백만좌	91,302	149,614
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	675,575
소 계				63,891,302	108,621,070
합 계				146,891,302	294,862,543

(주1) 대출 약정금액에 대한 한도대출(대출약정금 33,000백만원)과 관련하여 이지스151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 67,922백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 116,880백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,517백만원)를 차입처(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 39,600백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 21 참조).

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	67,654,440
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	116,935,000
이지스200호 제2종	대한민국	1.53%	623천좌	500,000	1,449,997
소 계				83,000,000	186,039,437
(수익증권)					
이지스166호 제에이종 (주1)	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,489,300
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	10,684,361
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,336,600
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	79,269,242
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.04%	74백만좌	91,302	146,797
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	665,905
소 계				63,891,302	108,592,205
합 계				146,891,302	294,631,642

(주1) 대출 약정금액에 대한 한도대출(대출약정금 33,000백만원)과 관련하여 이지스151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 67,654백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 116,935백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,489백만원)를 차입처(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 39,600백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 21 참조).

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

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호(주1)	제1종지분증권	67,654,440	-	-	267,120	67,921,560
	제3종지분증권	116,935,000	-	-	(54,730)	116,880,270
이지스200호(주2)	지분증권	1,449,997	-	-	(10,354)	1,439,643
이지스166호(주1)	제에이종수익증권	7,489,300	-	-	27,860	7,517,160
이지스331호(주3)	제1종수익증권	10,684,362	-	-	-	10,684,362
이지스333호(주3)	제1종수익증권	10,336,600	-	-	-	10,336,600
이지스411호(주2)	수익증권	79,269,242	-	-	(11,482)	79,257,759
이지스97호(주1)	C2 제3종 수익증권	146,797	-	-	2,817	149,614
이지스25호(주1)	제2종수익증권	665,905	-	-	9,670	675,575
합 계		294,631,642	-	-	230,901	294,862,543

(주1) 재무제표일 현재 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(주2) 재무제표일 현재 투자자산의 공정가치평가 반영으로 인하여 조정된 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(주3) 해당 펀드의 정관상 기재된 1종, 2종간 잔여재산분배기준을 반영한 조정된 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(전반기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호(주1)	제1종지분증권	67,166,190	-	-	237,510	67,403,700
	제3종지분증권	116,586,470	-	-	293,540	116,880,010
이지스200호(주2)	지분증권	774,956	-	-	(2,268)	772,688
이지스166호(주1)	제에이종수익증권	7,435,610	-	-	27,300	7,462,910
이지스331호(주3)	제1종수익증권	11,048,465	-	-	-	11,048,465
이지스333호(주1)	제1종수익증권	10,336,700	-	-	-	10,336,700
이지스411호(주2)	수익증권	42,418,889	-	-	(134,824)	42,284,065
이지스97호(주1)	C2 제3종 수익증권	207,480	-	-	628	208,108
이지스25호(주1)	제2종수익증권	669,745	-	-	(5,310)	664,435
합 계		256,644,505	-	-	416,576	257,061,082

(주1) 재무제표일 현재 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(주2) 재무제표일 현재 투자자산의 공정가치평가 반영으로 인하여 조정된 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(주3) 해당 펀드의 정관상 기재된 1종, 2종간 잔여재산분배기준을 반영한 조정된 기준시가를 기준으로 산정하였습니다.

(3) 당반기 및 전반기의 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	반기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,734,209,385	839,839,470	5,753,609	3,182,706	2,570,903
이지스200호 (주1)	165,490,132	116,775,376	1,715,147	2,307,625	(592,478)
이지스166호 (주1)	18,256,264	293	300,154	450	299,704
이지스331호 (주1)	144,137,680	102,658,560	1,492,180	2,462,056	(969,876)
이지스333호 (주1)	15,205,446	1,524,695	2,122,626	1,312,049	810,577
이지스411호 (주1)	41,250,533	12,328	481	564,646	(564,165)
이지스97호 (주1)	476,629,283	216,621,872	17,786,719	7,316,241	10,470,478
이지스25호 (주1)	672,308,687	423,156,716	14,050,033	10,513,970	3,536,062

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2024년 9월 30일 기준의 재무상태와 2024년 7월 1일부터 2024년 9월 30일까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(전반기)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	반기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,735,651,113	841,940,269	5,640,026	3,172,656	2,467,371
이지스200호 (주1)	163,628,775	115,123,585	1,247,791	1,390,149	(142,358)
이지스166호 (주1)	18,124,488	288	796,738	450	796,288
이지스331호 (주1)	148,167,371	104,090,195	1,450,747	2,547,311	(1,096,565)
이지스333호 (주1)	42,918,239	29,403,607	456,133	431,167	24,966
이지스411호 (주1)	42,662,824	36,291	827	11,973	(11,146)
이지스97호 (주1)	449,113,640	213,241,870	4,733,618	3,456,867	1,276,751
이지스25호 (주1)	666,532,969	421,489,740	6,857,337	5,516,862	1,340,475

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2024년 3월 31일 기준의 재무상태와 2024년 1월 1일부터 2024년 3월 31일까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

11. 기타유동채무

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급배당금	4,253,792	-
미지급비용	295,721	288,468
합계	4,549,513	288,468

12. 차입금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 총 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
단기차입금		
단기차입금	32,855,704	19,805,797
사채	64,771,731	69,712,187
소계	97,627,435	89,517,984
장기차입금		
사채	21,975,448	26,944,717
합계	119,602,883	116,462,701

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

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당반기말	전기말
한도대출(주1)	삼성증권(주)	2025-06-24	6.40%	33,000,000	20,000,000
할인발행차금				(144,296)	(194,203)
장부금액				32,855,704	19,805,797

(주1) 상기 차입금과 관련하여 회사가 보유한 이시스151호 제1종, 제3종 지분증권 및 이시스 166호 제에이종 수익증권을 담보(채권최고액 39,600백만원)로 제공하였습니다(주석 10 참조).

(3) 당반기말 및 전기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율	당반기말	전기말
제1회 무보증 공모사채(주1)	2023-06-29	2024-06-29	6.30%	-	10,000,000
제3회 무보증 사모사채	2024-03-18	2026-03-18	6.85%	22,000,000	22,000,000
제4-1회 무보증 공모사채	2024-03-28	2025-03-28	6.30%	20,000,000	20,000,000
제4-2회 무보증 공모사채	2024-03-28	2025-09-28	6.50%	5,000,000	5,000,000
제5회 무보증 공모사채	2024-06-21	2025-06-21	6.20%	40,000,000	40,000,000
합계				87,000,000	97,000,000
현재가치할인차금 및 할인발행차금				(252,821)	(343,096)
장부금액				86,747,179	96,656,904
차감 : 유동성 대체				(64,771,731)	(69,712,187)
차감 : 계				21,975,448	26,944,717

(주1) 제1회 무보증 공모사채는 만기일인 2024년 06월 29일이 비영업일인 관계로 다음 영업일인 2024년 07월 01일 상환되었습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

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

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

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

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	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) 당반기 및 전반기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수	주식발행초과금	발행주식수	주식발행초과금
기 초	28,358,617	109,204,414	28,358,617	110,365,913
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(5,165,523)	-	(1,161,499)
기 말	28,358,617	104,038,891	28,358,617	109,204,414

14. 영업수익

당반기 및 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
배당수익	2,148,513	2,233,214
당기손익금융자산평가이익	307,467	558,978
합계	2,455,980	2,792,192

15. 영업비용

당반기 및 전반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기손익금융자산평가손실	76,566	142,402
임원보수	12,000	12,000
세금과공과	-	68
지급수수료	64,699	35,947
자산보관수수료	7,500	7,500
일반사무수탁수수료	12,500	12,500
기타비용	1,116	36
합계	174,381	210,453

16. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	15,639	46,268
금융비용	이자비용	2,066,465	2,410,487

17. 법인세비용

당반기 및 전반기의 법인세비용(수익)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기법인세부담액 등	-	-
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	-	(140,450)
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	-	(140,450)
전기 법인세 조정	-	84,982
법인세비용(수익)	-	(55,468)

18. 주당손익

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당반기	전반기
보통주당기순이익	230,773,281	272,987,455
가중평균유통보통주식수	28,358,617	28,358,617
보통주기본주당순이익	8	10

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2024.07.01 ~ 2024.09.30	28,358,617주	92일	2,608,992,764주
합 계			92일	2,608,992,764주
가중평균유통보통주식수				28,358,617주

(전반기)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2024.01.01 ~ 2024.03.31	28,358,617주	91일	2,580,634,147주
합 계			91일	2,580,634,147주
가중평균유통보통주식수				28,358,617주

(3) 희석주당손익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

19. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익	230,773	272,987
조정		
당기손익금융자산평가이익	(307,467)	(558,978)
당기손익금융자산평가손실	76,566	142,402
이자수익	(15,639)	(46,268)
배당금수익	(2,148,513)	(2,233,214)
이자비용	2,066,465	2,410,487
법인세수익	-	(55,468)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급금의 증가	(11,613)	-
선급비용의 감소(증가)	2,527	(8,590)
미지급금의 증가	-	23,100
미지급비용의 증가	42,853	32,000
영업으로부터 창출된 현금	(64,046)	(21,542)

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

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	5,165,523	1,161,499
사채의 유동성 대체	4,978,480	-
이익잉여금의 미지급배당금 대체	4,253,793	-

(3) 당반기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
단기차입금	19,805,797	13,000,000	49,907	-	32,855,704
사채	96,656,905	(10,000,000)	90,274		86,747,179
미지급배당금	-	-	-	4,253,793	4,253,793
합 계	116,462,702	3,000,000	140,181	4,253,793	123,856,676

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구 분	범주	과목	당반기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	358,499	358,499	736,167	736,167
		기타유동채권	985,373	985,373	989,516	989,516
		기타유동금융자산	1,000,000	1,000,000	2,500,000	2,500,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	294,862,543	294,862,543	294,631,642	294,631,642
		기타유동금융자산	5,000,000	5,000,000	-	-
합 계			302,206,415	302,206,415	298,857,325	298,857,325
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	4,549,513	4,549,513	288,468	288,468
		차입금 및 사채	119,602,883	119,602,883	116,462,702	116,462,702
합 계			124,152,396	124,152,396	116,751,170	116,751,170

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

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

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

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

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

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

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

(단위: 천원)

구분	소계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	186,241,473	-	-	186,241,473
수익증권	108,621,070	-	-	108,621,070
소계	294,862,543	-	-	294,862,543
기타유동금융자산				
MMF	5,000,000	-	5,000,000	-
합계	299,862,543	-	5,000,000	294,862,543

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

(단위: 천원)

구분	종류	당반기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	186,241,473	순자산가치법	-
수익증권	사모펀드의 수익증권	108,621,070	순자산가치법	-

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	14,490	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	1,149	2,148,513	230,901	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	2,066,465
합 계	15,639	2,148,513	230,901	2,066,465

② 전반기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	46,268	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	2,233,214	416,576	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	2,410,487
합 계	46,268	2,233,214	416,576	2,410,487

21. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

구 분	내 용	비 고
매입보수(*)	매입금액의 0.7%	각 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본보수(*)	해당 사업연도 내에 취득한 대상자산의 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 운용성과보수의 누계액	처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

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

자산관리위탁보수는 회사가 체결한 '자산관리위탁계약'에 따라 '연간 자산총액'을 기준으로 부과되며, 당반기 및 전반기 중 상기 계약과 관련하여 발생한 자산관리보수는 없습니다.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 투자대상자산을 최초로 취득한 시점부터 연 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.

당반기 중 발생한 사무위탁보수는 12,500천원이며, 전반기 중 발생한 사무위탁보수는 12,500천원입니다.

(3) 자산보관계약

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

자산보관보수는 회사가 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당반기 중 발생한 자산보관보수는 7,500천원이며, 전반기 중 발생한 자산보관보수는 7,500천원입니다.

(4) 자금차입약정

회사는 전기 중에 기존 차입금 상환 등의 목적으로 삼성증권(주)과 330억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당반기말 현재 330억원의 차입을 실행하고 있습니다. 동 차입을 위해 비연결종속기업투자 및 관계기업투자(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권, 이지스166호 제에이종 수익증권)에 대하여 대출약정금의 120%를 채권최고액(39,600백만원)으로 하여 담보로 제공하였습니다(주석 10 참조).

22. 특수관계자 등

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기	전반기
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	배당금수익	1,000,000	1,266,694
이지스25호	배당금수익	-	8,948
이지스97호	배당금수익	5,119	509
이지스151호	배당금수익	1,046,800	861,516
이지스166호	배당금수익	96,594	95,547

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기말	전기말
이지스151호	미수배당금	870,984	861,516
이지스166호	미수배당금	96,589	95,539

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	12,000	12,000

23. 보고기간 후 사건

(1) 회사는 2024년 8월 7일 '신주 발행의 건' 및 2024년 9월 4일 '신주발행 일정 변경 동의의 건' 이사회결의를 통해 차입금 상환 등을 위하여 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 유상증자를 실시하였습니다. 유상증자 금액은 31,988,520천원(보통주 8,507,585주, 주당 발행가 3,760원)으로, 10월 16일 주금납입이 완료되었습니다.

(2) 회사는 삼성증권(주)에 대한 대출 약정금액에 따른 한도대출 차입금 330억원을 2024년 10월 17일에 전액 조기상환하였습니다.

6. 배당에 관한 사항

6-1. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제10기 반기	제9기	제8기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		4,995	33,710	7,631
(별도)당기순이익(백만원)		231	37,130	13,566
(연결)주당순이익(원)		176	1,189	269
현금배당금총액(백만원)		-	4,254	3,772
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주식	-	3.46	3.49
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주식	-	150	133
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

6-2. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	8	6.21	5.38

- 제9기 배당수익률 3.46% (2024년 01월 ~ 2024년 06월)
- 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(제4기~제9기 사업연도) ,
최근 5년간(제2기~제9기 사업연도) 배당률을 일할계산하여 산출하였습니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

증자(감자)현황

(기준일 : 2024년 09월 30일) (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 : 2024년 09월 30일) (단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	회사채(사회적채권)	공모	2023년 06월 29일	10,000	6.30	A- (한국기업평가, NICE신용평가)	2024년 06월 29일	상환	삼성증권(주)
(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	회사채(사회적채권)	사모	2023년 06월 29일	46,000	6.50	A- (NICE신용평가)	2024년 03월 29일	상환	삼성증권(주)
(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	회사채(사회적채권)	사모	2024년 03월 18일	22,000	6.85	A- (NICE신용평가)	2026년 03월 18일	미상환	삼성증권(주)
(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	회사채(사회적채권)	공모	2024년 03월 28일	20,000	6.30	A- (한국기업평가, NICE신용평가)	2025년 03월 28일	미상환	삼성증권(주)
(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	회사채(사회적채권)	공모	2024년 03월 28일	5,000	6.50	A- (한국기업평가, NICE신용평가)	2025년 09월 28일	미상환	삼성증권(주)
(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	회사채(사회적채권)	공모	2024년 06월 21일	40,000	6.20	A- (한국기업평가, NICE신용평가)	2025년 06월 21일	미상환	삼성증권(주)
합 계	-	-	-	143,000	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 원)

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

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 원)

잔여만기		10일 이하	10일 초과 30일 이하	30일 초과 90일 이하	90일 초과 180일 이하	180일 초과 1년 이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 3년 이하	3년 초과 4년 이하	4년 초과 5년 이하	5년 초과 10년 이하	10년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	65,000	-	-	-	-	-	-	65,000
	사모	-	22,000	-	-	-	-	-	22,000
	합계	65,000	22,000	-	-	-	-	-	87,000

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 원)

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

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 원)

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

사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일 : 2024년 09월 30일) (단위 : 백만원, %)

채권명	발행일	만기일	발행액	사채관리 계약체결일	사채관리회사
제4-1회 무보증 공모사채	2024년 03월 28일	2025년 03월 28일	20,000	2024년 03월 18일	한국증권금융(주)
제4-2회 무보증 공모사채	2024년 03월 28일	2025년 09월 28일	5,000	2024년 03월 18일	한국증권금융(주)
제5회 무보증 공모사채	2024년 06월 21일	2025년 06월 21일	40,000	2024년 06월 11일	한국증권금융(주)

(이행현황기준일 : 2024년 09월 30일)

재무비율 유지현황	계약내용	부채비율을 300% 이하로 유지(연결재무제표 기준)
	이행현황	이행(연결기준 : 44.61%)
담보권설정 제한현황	계약내용	"본 사채" 발행 이후 지급보증 또는 '담보권'이 설정되는 채무의 합계액이 "최근 보고서"상 '자기자본'의 300%이하로 제한 (연결재무제표 기준)
	이행현황	이행(연결기준 : 11.85%)
자산처분 제한현황	계약내용	하나의 회계연도에 1회 또는 수회에 걸쳐 "최근 보고서"상 자산총계의 50% 이상의 자산을 매매,양도,임대 기타 처분제한
	이행현황	이행(해당사항 없음)
지배구조변경 제한현황	계약내용	최대주주의 변경 제한
	이행현황	이행(해당사항 없음)
이행상황보고서 제출현황	이행현황	사업보고서 및 반기보고서 제출일로부터 30일 이내 제출

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

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

공모자금의 사용내역

(기준일 : 2024년 09월 30일) (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	신규투자자산 편입	89,500	신규투자자산 편입	89,500	-
공모사채 (무보증사채)	1	2023년 06월 29일	채무상환자금	10,000	채무상환자금	10,000	-
공모사채 (무보증사채)	4-1	2024년 03월 28일	채무상환자금	20,000	채무상환자금	20,000	-
공모사채 (무보증사채)	4-2	2024년 03월 28일	채무상환자금	5,000	채무상환자금	5,000	-

공모사채 (무보증사채)	5	2024년 06월 21일	채무상환자금	40,000	채무상환자금	40,000	-
-----------------	---	---------------	--------	--------	--------	--------	---

사모자금의 사용내역

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(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	신규투자자산 편입	13,200	신규투자자산 편입	13,200	-
유상증자 (제3자배정)	3	2020년 06월 28일	타법인증권 취득자금	45,000	타법인증권 취득자금	45,000	-
사모사채 (무보증사채)	2	2023년 06월 29일	타법인증권 취득자금	46,000	타법인증권 취득자금	46,000	-
사모사채 (무보증사채)	3	2024년 03월 18일	채무상환자금	22,000	채무상환자금	22,000	-

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 '19. 범주별 금융상품 및 공정가치'를 참조하여 주시기 바랍니다.

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

회사는 기업공시서식 작성기준에 따라 분/반기보고서의 경우에는 이사의 경영진단 및 분석의견을 기재하지 않습니다.

V. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

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

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제10기 반기(당반기)	정진세림회계법인	해당사항 없음	-	-
제9기(전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	관계기업과 공동기업에 대한 투자 공정가치 평가
제8기(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
제10기 반기(당반기)	정진세림회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	45,000,000원	-	45,000,000원	-
제9기(전기)	다산회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	30,000,000원	372	30,000,000원	417
제8기(전전기)	다산회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	30,000,000원	372	30,000,000원	427

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

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

2. 내부통제에 관한 사항

당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조 제1항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따

라 내부회계관리제도를 운영하지 않습니다.

VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

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

1) 이사회 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. 이사회 결의방법

- ① 이사회 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 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

다. 이사회 의사록

이사회 의사록의 안전, 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	2024-07-05	제1호 의안: 법률자문 용역계약 체결의 건	가결
2	2024-08-07	제1호 의안: 제9기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안: 신주 발행의 건 제3호 의안: 잔액인수계약 체결의 건 제4호 의안: 이지스25호 추가 설정 관련 수익자 동의의 건	가결
3	2024-08-26	제1호 의안: 테크컨버전스공간플랫폼 공동개발 양해각서(MOU) 체결의 건	가결
4	2024-09-04	제1호 의안: 신주 발행 관련 주요일정 변경의 건	가결
5	2024-09-11	제1호 의안: 자본준비금 감액 승인의 건 제2호 의안: 제9기 재무제표 및 영업보고서 변경 승인의 건 제3호 의안: 제9기 현금배당 승인의 건 제4호 의안: 제9기 위탁보수 지급 승인의 건 제5호 의안: 차입 계획 승인의 건 제6호 의안: 사채 발행 계획 승인의 건 제7호 의안: 제9기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 제8호 의안: 자리츠(이지스글로벌레지던스리츠) 정기주주총회 소집기간 단축동의 및 안건 동의의 건	가결

※ 사업연도(제10기 반기) 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
김병준	2023.11 ~ 현재 미립회계법인	비상근
	2021.09~2023.11 안진회계법인	

(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 : 2024년 09월 30일)

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

나. 의결권 현황

(기준일 : 2024년 09월 30일)

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

다. 소수주주권 행사여부

회사는 공시대상기간(2024.07.01~2024.09.30) 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

라. 경영권 경쟁

회사는 공시대상기간(2024.07.01~2024.09.30) 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

마. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제13조 (신주인수권) ①회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회 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 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 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. 자본시장법 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 주식에 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 납입기일 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다.
결산일	6월 30일, 12월 31일 정기주주총회 매 사업연도 종료 후 3월 이내
주주명부의 폐쇄 및 기준일	매 결산기의 최종일 다음날부터 15일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.

주식 및 신주인수권증서에 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 (2024.09.30)	제1호 의안: 자본준비금 감액 승인의 건	원안대로 승인	-
	제2호 의안: 제9기 재무제표 승인의 건	원안대로 승인	-
	제3호 의안: 제9기 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 : 감사 선임의 건	원안대로 승인	-
	제7호 의안: 제10기 이사 보수 승인의 건	원안대로 승인	-
	제8호 의안: 제10기 감사 보수 승인의 건	원안대로 승인	-

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	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)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	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 2024년 06월 30일 감사보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
자산총계	328,584
부채총계	712
자본총계	327,873
매출액	11,790
영업이익	10,860
당기순이익	10,966

(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(%)
주택도시기금	1	국토교통부	100	-	-	국토교통부	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
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 : 2024년 09월 30일) (단위 : 주)

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

소액주주현황

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 주)

구 분	주 주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	5,229	5,237	99.85	17,365,702	28,358,617	61.24	-

※ 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		2024.04	2024.05	2024.06	2024.07	2024.08	2024.09
주가 (보통주)	최고	4,050원	4,445원	4,495원	4,172원	4,138원	4,100원
	최저	3,870원	4,045원	4,210원	4,054원	3,872원	3,895원
	평균	3,967원	4,271원	4,377원	4,125원	4,004원	4,034원
월간 거래량	최고	88,806주	115,918주	83,845주	56,931주	366,400주	133,383주
	최저	7,261주	23,001주	7,033주	10,986주	8,316주	13,967주
	월계	646,815주	930,095주	754,949주	766,440주	1,484,556주	882,507주

※ 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 : 2024년 09월 30일)

(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			
이승환	남	1975년 08월	대표이사	사내이사	비상근	사내이사	現 법무법인(유) 지평 변호사	-	-	-	2024.03.29~현재	2027년 03월 29일
이용범	남	1963년 05월	이사	기타비상무이사	비상근	기타비상무이사	現 (주)정도유아이티 부사장	-	-	-	2024.03.29~현재	2027년 03월 29일
정현섭	남	1980년 11월	이사	기타비상무이사	비상근	기타비상무이사	現 세무법인 신안 세무사	-	-	-	2020.02.03~현재	2026년 03월 28일
김병준	남	1988년 07월	감사	감사	비상근	감사	現 미림회계법인 (공인회계사)	-	-	-	2024.09.30~현재	2027년 09월 30일

가-1. 등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

(기준일 : 2024년 09월 30일)

구분	성명	성별	출생년월	사외이사 후보자 해당여부	주요경력	선·해임 예정일	최대주주와의 관계
선임	-	남	-	-	-	-	-

해당사항 없습니다.

나. 직원 등 현황

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(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							
		전 체	(단시간 근로자)	전 체	(단시간 근로자)								
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	여	-	-	-	-	-	-	-	-				-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-				-

회사는 부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

나. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(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	9,000,000	-
이사	2	12,000,000	1인당 600만원
감사	1	3,000,000	-
합계	4	24,000,000	-

2. 보수지급금액

2-1. 이사·감사 전체

(단위 : 원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
4	24,000,000	6,000,000	-

2-2. 유형별

(단위 : 원)

구 분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	3	21,000,000	7,000,000	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	1	3,000,000	3,000,000	-

<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 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

나. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(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(2024.07.01~2024.09.30) 중 해당사항이 없습니다.

2. 우발부채 등에 관한 사항

가. 중요한 소송사건

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(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.

3. 제재 등과 관련된 사항

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

(1) 당사는 2024년 08월 07일 '신주 발행의 건' 및 2024년 09월 04일 '신주발행 일정 변경 동의를 건' 이사회 결의를 통해 채무상환 등을 목적으로 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 유상증자를 실시하였습니다. 유상증자 금액은 31,988,520천원(보통주 8,507,585주, 주당 발행가 3,760원)으로, 10월 16일 주금납입이 완료되었습니다.

(2) 당사는 삼성증권(주)에 대한 대출 약정금액에 따른 한도대출 차입금 330억원을 2024년

10월 17일에 전액 조기상환하였습니다.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	2021.12.14	-	부동산관리	95,540	-	-

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	1	(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	110111-8128997
		-	-

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 09월 30일)

(단위 : 백만원, 천주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증거(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(차분)		평가	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순이익
								수량	금액						
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	비상장	2022년 06월 23일	정관상 목적사업	300	20,700	100	102,300	-	-	-	20,700	100	102,300	95,540	-2,153
합 계					20,700	100	102,300	-	-	-	20,700	100	102,300	95,540	-2,153

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없습니다.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없습니다.