

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
제1기 정기주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2020년 9월 25일(금요일) 오전 10시

◇ 장 소 : 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층
(여의도동, 세우빌딩) 본점 회의실

◇ 보고사항

1. 영업보고
2. 감사보고
3. 외부감사인 선임보고

◇ 회의안건

제1호 의안 : 제1기 재무제표 및 결손금처리계산서 승인의 건

제2호 의안 : 제2기 사업계획 승인의 건

제3호 의안 : 제2기 이사 보수 결정의 건

제4호 의안 : 제2기 감사 보수 결정의 건

제5호 의안 : 정관 변경의 건

영 업 보 고 서

(2020.02.03 ~ 2020.06.30)

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명: 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일: 2020년 02월 03일
- 3) 소재지: 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)
- 4) 사업목적

회사는 「부동산투자회사법」(이하 "부투법" 이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

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

- 5) 종업원 상황 : 상근직원 없음
- 6) 자산 및 자본금 규모 : 자산총계 13,463,622,236원, 자본금 2,700,000,000원
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
정관 제5조(회사의 존립기간) 회사의 존립기간은 두지 아니한다.

정관 제56조(해산) 회사는 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 영업의 경과 및 성과

- 1) 2020.02.03 : 회사설립(자본금 : 3억)
- 2) 2020.02.06 : 업무위탁계약 체결
자산관리(이지스자산운용(주))
사무수탁(스카이펀드서비스(주))
자산보관(엔에이치투자증권(주))
- 3) 2020.03.02 : 명의개서대리인 선임(한국예탁결제원)
- 4) 2020.04.03 : 국토교통부 영업인가
- 5) 2020.04.08 : 지분증권 양수도계약 체결
(이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종)
- 6) 2020.05.28 : 수익증권 양수도계약 체결
(이지스임대주택전문투자형사모부동산투자신탁166호 제에이종)
- 7) 2020.06.03 : 사모유상증자(증자후 자본금 : 27억원)
- 8) 2020.06.04 : 자산관리위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
- 9) 2020.06.05 : 주식총액인수계약 및 대표주관계약 체결(대표주관회사 : 삼성증권(주))
- 10) 2020.08.05 : 유가증권시장 상장

3. 모회사, 자회사 및 기업결합사항

- 1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음.
- 2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음.
- 3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음.

4. 발행한 주식의 내용

【 2020 년 06 월 30 일 현재 】

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위:주, 원)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,700,000	2,700,000,000	
합 계		2,700,000	2,700,000,000	

5. 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위: 원)

구 분	제 1 기	-기	-기	-기	-기
당기순이익	(29,277,097)				
주당순이익(원)	(39)				
이익배당한도	-				
배당금총액	-				
배당성향	-				
배당수익률	-				
연환산배당수익률	-				

6. 주가변동 사항 : 해당사항 없음.

7. 최근 3 사업년도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제 1 기	-기	-기
I. 영업수익	-		
II. 영업비용	30,320,454		
III. 영업손익	(30,320,454)		
IV. 영업외수익	1,043,357		
V. 영업외비용	-		
VI. 법인세비용차감전순손익	(29,277,097)		
VII. 당기순손익	(29,277,097)		

2) 재산상태

(단위 : 원)

과목	제 1 기	-기	-기
자 산			
I. 유동자산	13,463,622,236		
II. 비유동자산	-		
자 산 총 계	13,463,622,236		
부 채			
I. 유동부채	206,453,333		
II. 비유동부채	-		
부 채 총 계	206,453,333		
자 본			
I. 자본금	2,700,000,000		
II. 자본잉여금	10,586,446,000		
III. 자본조정	-		
IV. 이익잉여금(결손금)	(29,277,097)		
자 본 총 계	13,257,168,903		
부 채 와 자 본 총 계	13,463,622,236		

8. 회사가 대처할 과제 : 해당사항 없음.

9. 이사 및 감사현황

직 위	성명	생년월일	경력사항
대표이사	박영희	1975.01.03	現 정택근법무사사무소 사무장
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	現 정택근법무사사무소 과장
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	現 신안세무법인 세무사
감사	김광래	1972.10.23	現 선진회계법인 회계사

10. 최대주주 및 주요주주 현황

【 2020 년 06 월 30 일 현재 】

구 분	주 주 명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	(주)하나은행(국제루체스타레지던스리츠전문투자형사모부동산투자신탁의신탁업자)	1,400,000	51.85
	신한캐피탈(주)	400,000	14.82
	키움캐피탈(주)	200,000	7.41
	일주건설(주)	200,000	7.41
	(주)대선인터내셔널	100,000	3.70
	(주)대선인터트레이딩	100,000	3.70
	기타 개인주주 6 명	300,000	11.11
합 계		2,700,000	100.0

11. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황 : 해당사항 없음.

12. 주요채권자 등 : 해당사항 없음.

■ 내부감사 보고서

본 감사는 제 1 기 사업연도 (2020 년 02 월 03 일부터 2020 년 06 월 30 일까지)의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법의 개요

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며, 필요하다고 인정되는 경우 대조·실사·입회·조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.

3. 결손금처리계산서에 관한 사항

결손금처리계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 자본변동표에 관한 사항

자본변동표는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

5. 현금흐름표에 관한 사항

현금흐름표는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

6. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

감 사 김 광 래

□ 외부감사인 선정 업체

삼덕회계법인

□ 업체선정 방식

1. 입찰가격 : 감사보수의 적정성
2. 감사품질 :
 - 1) 감사시간 및 감사인력의 적정성
 - 2) 감사계획의 적정성
 - 3) 전문성
 - 4) 독립성
 - 5) 기타

□ 감사와 검토의 대상 주요 내용

1. 연차재무제표(6개월)
 - 1) 제2기 : 2020년 7월 1일부터 2020년 12월 31일까지
 - 2) 제3기 : 2021년 1월 1일부터 2021년 6월 30일까지
 - 3) 제4기 : 2021년 7월 1일부터 2021년 12월 31일까지
2. 중간재무제표(3개월 반기)
 - 1) 제2기 반기 : 2020년 7월 1일부터 2020년 9월 30일까지
 - 2) 제3기 반기 : 2021년 1월 1일부터 2021년 3월 31일까지
 - 3) 제4기 반기 : 2021년 7월 1일부터 2021년 9월 30일까지

□ 감사 보수

(단위 : 원)

구분	제2기	제3기	제4기	청구기간
착수금/중도금 (50%)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	반기 검토보고서 제출 후
잔금(50%)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	감사보고서 제출 후
합계	20,000,000	20,000,000	20,000,000	

□ 후속 조치사항

외부감사법에 따른 금융감독원 외부감사인 선임보고 완료 (2020.08.24)

#별첨1. 외부감사계약서 참조.

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 이 정관에 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을
출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써
결의한다.

7. 제 50 조 제 4 항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항

□ 주요내용

정관 제 26 조 및 제 50 조 규정에 의거하여 제 1 기 재무제표를 승인받고자 함.

(제 1 기 2020. 02. 03 ~ 2020. 06. 30)

1. 재무상태표

재무상태표

제 1(당)기말 2020년 6월 30일 현재

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 1(당)기말	
자산			
I.유동자산			13,463,622,236
1. 현금및현금성자산	4, 5, 18	13,462,266,339	
2. 기타유동채권	4, 6, 18	628,028	
3. 기타유동자산	7	727,869	
자산총계			13,463,622,236
부채			
I.유동부채			206,453,333
1. 기타지급채무	4, 8, 18	206,453,333	
부채총계			206,453,333
자본			
I.자본금	9	2,700,000,000	
II.기타불입자본	9	10,586,446,000	
III.결손금	10	(29,277,097)	
자본총계			13,257,168,903
자본 및 부채총계			13,463,622,236

2. 손익계산서

포 괄 손 익 계 산 서

제 1(당)기 2020년 2월 3일(설립일)부터 2020년 6월 30일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 1(당)기	
I. 영업수익			—
II. 영업비용	11		30,320,454
III. 영업손실			(30,320,454)
1. 금융수익	12, 18	1,043,357	
2. 금융비용	12	—	
3. 기타수익		—	
4. 기타비용		—	
IV. 법인세비용차감전순손실			(29,277,097)
V. 법인세비용	13		—
VI. 당기순손실			(29,277,097)
VII. 기타포괄손익			—
VIII. 총포괄손실			(29,277,097)
IX. 주당이익			
1. 기본주당손실	14		(39)

3. 자본변동표

자 본 변 동 표

제 1(당)기 2020년 2월 3일(설립일)부터 2020년 6월 30일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본			
	자본금	기타불입자본	결손금	총 계
2020.2.3(설립일)	—	—	—	—
총포괄손익:				
당기순손실	—	—	(29,277,097)	(29,277,097)
소유주와의 거래:				
보통주의 발행	2,700,000,000	10,586,446,000	—	13,286,446,000
2020.6.30(당기말)	2,700,000,000	10,586,446,000	(29,277,097)	13,257,168,903

4. 결손금처리계산서

(단위: 원)

구 분	제 1(당) 기	
	처분예정일 : 2020년 09월 25일	
I. 미처리결손금		(29,277,097)
전기이월미처분이익잉여금	—	
당기순손실	(29,277,097)	
II. 이익잉여금이입액		—
III. 이익잉여금처분액		—
연차배당	—	
IV. 차기이월미처리결손금		(29,277,097)

5. 현금흐름표

현금흐름표

제 1(당)기 2020년 2월 3일(설립일)부터 2020년 6월 30일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주 석	제 1(당)기	
영업활동으로 인한 현금흐름			(24,179,661)
당기순손실		(29,277,097)	
당기순손실조정을 위한 가감		(1,043,357)	
이자수익	12	(1,043,357)	
영업활동으로인한자산·부채의변		5,725,464	
기타자산의 증가		(727,869)	
기타지급채무의 증가		6,453,333	
이자의수취		415,329	
이자의지급		—	
법인세 납부		—	
투자활동으로 인한 현금흐름			—
투자활동으로 인한 현금유입		—	
투자활동으로 인한 현금유출		—	
재무활동으로 인한 현금흐름			13,486,446,000
재무활동으로 인한 현금유입		13,486,446,000	
보통주의 발행	9	13,486,446,000	
재무활동으로 인한 현금유출		—	
현금및현금성자산의 증가			13,462,266,339
기초 현금및현금성자산			—
기말 현금및현금성자산			13,462,266,339

#별첨 2. 외부감사보고서 참조.

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 이 정관에 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

□ 주요내용

1. 적용기간: 제 2 기 (2020.07.01. ~ 2020.12.31.)

2. 계획내용: 제 2 기의 회계기간 중 추가적인 자산의 편입이 없을 것이며, 현재 취득하고 있는 자산의 운용·관리를 통해 제 2 기의 사업을 영위해 나갈 예정임.

제 2 기의 예상 배당금은 2,678 백만원으로, 사내에 유보 중인 예비비를 일부 배당가능재원으로 확보하여 주주 배당률 5.2%(공모가 5,000 원 기준)를 달성하도록 할 계획임.

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 이 정관에 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.

6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

○ 정관 제 40 조 (이사 및 감사의 보수)

① 이사와 감사의 보수는 주주총회의 결의로 이를 정한다. 단, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다.

② 이사의 보수결정을 위한 의안과 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

□ 주요내용

1. 당기 이사의 보수총액 또는 최고한도액

－ 대표이사 1 인당 150 만원 및 이사 1 인당 90 만원

2. 이사의 수: 3 명 (사외이사 0 명), 대표이사 1 명 및 사내이사 2 명

3. 기타사항

－ 제 1 기에 대표이사 및 이사에게 지급된 보수는 없음

－ 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7 일 이내에 지급을 원칙으로 함.

－ 기중에 취임 또는 퇴임 시 재직 일수에 따라 일할 계산함

－ 퇴직금은 없는 것으로 함

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 이 정관에 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.

6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

○ 정관 제 40 조 (이사 및 감사의 보수)

① 이사와 감사의 보수는 주주총회의 결의로 이를 정한다. 단, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다.

② 이사의 보수결정을 위한 의안과 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

□ 주요내용

1. 당기 감사의 보수총액 또는 최고한도액

－ 감사 1 인당 90 만원

2. 감사의 수: 1 명

3. 기타사항

－ 제 1 기에 감사에게 지급된 보수는 없음

－ 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7 일 이내에 지급을 원칙으로 함.

－ 기중에 취임 또는 퇴임 시 재직 일수에 따라 일할 계산함

－ 퇴직금은 없는 것으로 함

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경

□ 주요내용

* 정관 변경의 건

변경전 내용	변경후 내용	변경 목적
제6조 (공고 방법) 회사의 공고는 <u>전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 한국경제신문에 게재한다. 위 신문에 공고하기 어려운 사정이 있는 경우에는 아시아경제신문에 공고를 게재한다.</u>	제6조 (공고 방법) 회사의 공고는 <u>회사의 인터넷 홈페이지</u> <u>(http://igisresidencereit.com)에 게재한다. 다만, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할 수 없는 때에는 서울특별시에서 발행되는 매일경제신문에 게재한다.</u>	회사 홈페이지 개설에 따른 주주 커뮤니케이션 채널 일원화를 위한 정관 공고 방법의 변경

－ 본 변경 정관개정(안)은, 제 1 기 정기주주총회의 승인을 득한 시점부터 변경 시행함.

#별첨 3. 정관 개정안