

목 차

사 업 보 고 서	1
【 대표이사 등의 확인 】	2
I. 회사의 개요	3
1. 회사의 개요	3
2. 회사의 연혁	4
3. 자본금 변동사항	6
4. 주식의 총수 등	7
5. 정관에 관한 사항	7
II. 사업의 내용	9
1. 사업의 개요	9
2. 주요 제품 및 서비스	21
3. 원재료 및 생산설비	21
4. 매출 및 수주상황	21
5. 위험관리 및 파생거래	21
6. 주요계약 및 연구개발활동	21
7. 기타 참고사항	21
III. 재무에 관한 사항	22
1. 요약재무정보	22
2. 연결재무제표	23
3. 연결재무제표 주식	23
4. 재무제표	23
5. 재무제표 주식	26
6. 배당에 관한 사항	52
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항	54
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적	54
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적	55
8. 기타 재무에 관한 사항	55
IV. 이사의 경영진단 및 분석의견	58
V. 회계감사인의 감사의견 등	60
1. 외부감사에 관한 사항	60
2. 내부통제에 관한 사항	61
VI. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항	62
1. 이사회에 관한 사항	62
2. 감사제도에 관한 사항	64
3. 주주총회 등에 관한 사항	65
VII. 주주에 관한 사항	68
VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항	72
1. 임원 및 직원 등의 현황	72
2. 임원의 보수 등	73
IX. 계열회사 등에 관한 사항	77
X. 대주주 등과의 거래내용	78
XI. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항	79
1. 공시내용 진행 및 변경사항	79
2. 우발부채 등에 관한 사항	79
3. 제재 등과 관련된 사항	80

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항	80
XII. 상세표	81
1. 연결대상 종속회사 현황(상세)	81
2. 계열회사 현황(상세)	81
3. 타법인출자 현황(상세)	81
【 전문가의 확인 】	82
1. 전문가의 확인	82
2. 전문가와의 이해관계	82

사 업 보 고 서

(제 4 기)

사업연도 2021년 07월 01일 부터
 2021년 12월 31일 까지

금융위원회

한국거래소 귀중

2022년 2월 24일

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) 02-6959-3100

(홈페이지) <http://igisresidencereit.com>

작 성 책 임 자 :

(직 책) 팀장 (성 명) 민교준

(전 화) 02-6959-3100

【 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.

2022 년 02 월 24 일

(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 대표이사

박 영 희 (서명)

일반사무수탁회사 스카이펀드서비스(주) 신고업무담당이사

팀장 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 : 02-6959-3100
- (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)

연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

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

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

가-1. 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. 회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)여부	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
상장	2020년 08월 05일	부	-

자. 신용평가에 관한 사항

회사는 공시대상기관 중 신용평가에 관한 사항이 없습니다.

2. 회사의 연혁

시기	내용
2020년 02월 03일	회사 발기설립(보통주식 300,000주, 자기자본 3억원)
2020년 02월 06일	자산관리위탁계약 체결(이지스자산운용(주))
	일반사무관리위탁계약 체결(스카이펀드서비스(주))
	자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))
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

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(2021.07.01 ~ 2021.12.31) 중 본점소재지의 변경사항은 없습니다.

나. 경영진 및 감사의 중요한 변동

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

- 공시대상기간(2021.07.01 ~ 2021.12.31) 중 경영진의 변경사항은 없습니다.

다. 최대주주의 변동

성명(법인)명	관계	변경전		변경후		비고
		주식수(주)	지분율(%)	주식수(주)	지분율(%)	
미래에셋증권(신탁)	최대주주	1,012,987	4.92	1,283,530	6.23	장내매수

- 공시대상기간(2021.07.01 ~ 2021.12.31) 중 최대주주의 변경사항은 없습니다.

라. 상호의 변경

- 해당사항 없습니다.

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

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

(단위 : 원, 주)

종류	구분	4기 (2021년 12월)	3기 (2021년 6월)	2기 (2020년12월)
보통주	발행주식총수	20,600,000	20,600,000	20,600,000
	주당 액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	20,600,000,000	20,600,000,000	20,600,000,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	주당 액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	주당 액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	20,600,000,000	20,600,000,000	20,600,000,000

4. 주식의 총수 등

(기준일 : 2021년 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		20,600,000	-	20,600,000	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II - III)		20,600,000	-	20,600,000	-
V. 자기주식수		-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV - V)		20,600,000	-	20,600,000	-

5. 정관에 관한 사항

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

- 공시대상기간(2021.07.01 ~ 2021.12.31) 중 정관의 변경사항은 없습니다.

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 리츠 산업의 현황

리츠 산업은 부동산투자회사법이 2001년 제정된 이래로 성장하여 2021년 12월 말 현재 설립된 리츠 수는 315개, 총 자산은 약 75.6조원에 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

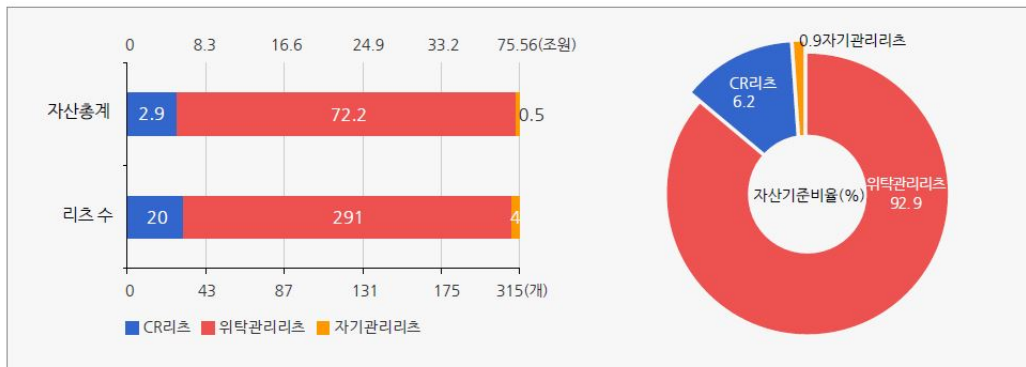
- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2021년 12월)

리츠 유형별 리츠 수 및 자산 총계

【기준일 : 2021-12-31】

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	20	2.9	6.2
위탁관리리츠	291	72.2	92.9
자기관리리츠	4	0.5	0.9
계	315	75.56	100.00
(상장리츠)	(18)	(9.8)	(13.0)

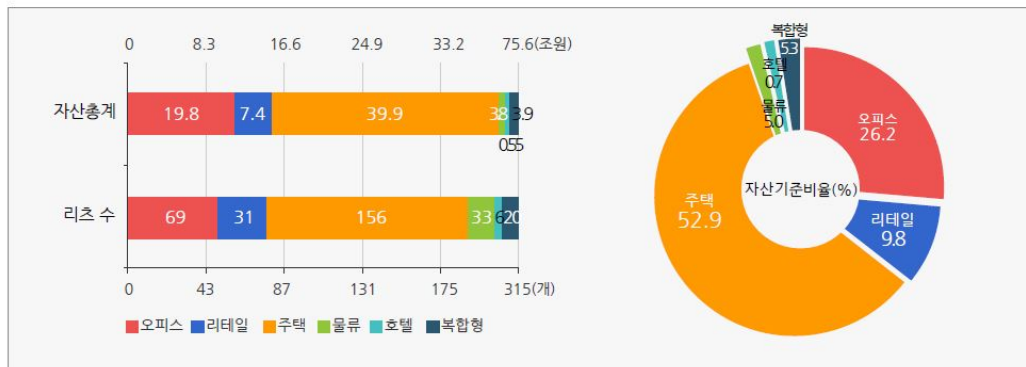
* 기준일 현재 '21년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 30개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 14개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

【기준일 : 2021-12-31】

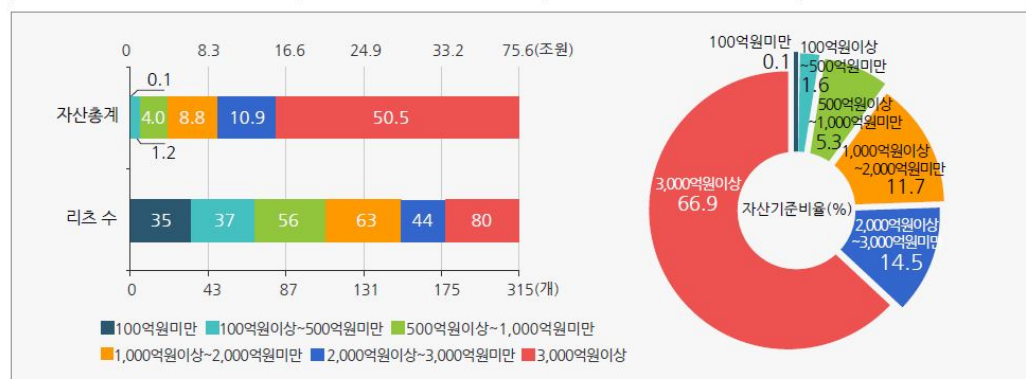
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율
오피스	69	19.8	26.2
리테일	31	7.42	9.8
주택	156	39.98	52.9
물류	33	3.81	5.1
호텔	6	0.55	0.7
복합형	20	3.98	5.3
계	315	75.6	100.00%



리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

【기준일 : 2021-12-31】

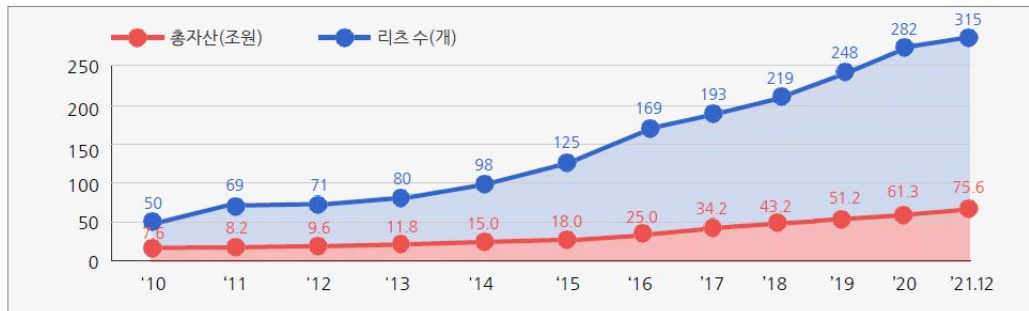
구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	35	0.1	0.1
100억원이상~500억원미만	37	1.2	1.6
500억원이상~1,000억원미만	56	4.0	5.3
1,000억원이상~2,000억원미만	63	8.8	11.7
2,000억원이상~3,000억원미만	44	10.9	14.4
3,000억원이상	80	50.5	66.9
계	315	75.6	100%



리츠 수 및 자산규모 변동추이

【기준일 : 2021-12-31】

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
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 12월	315	75.6

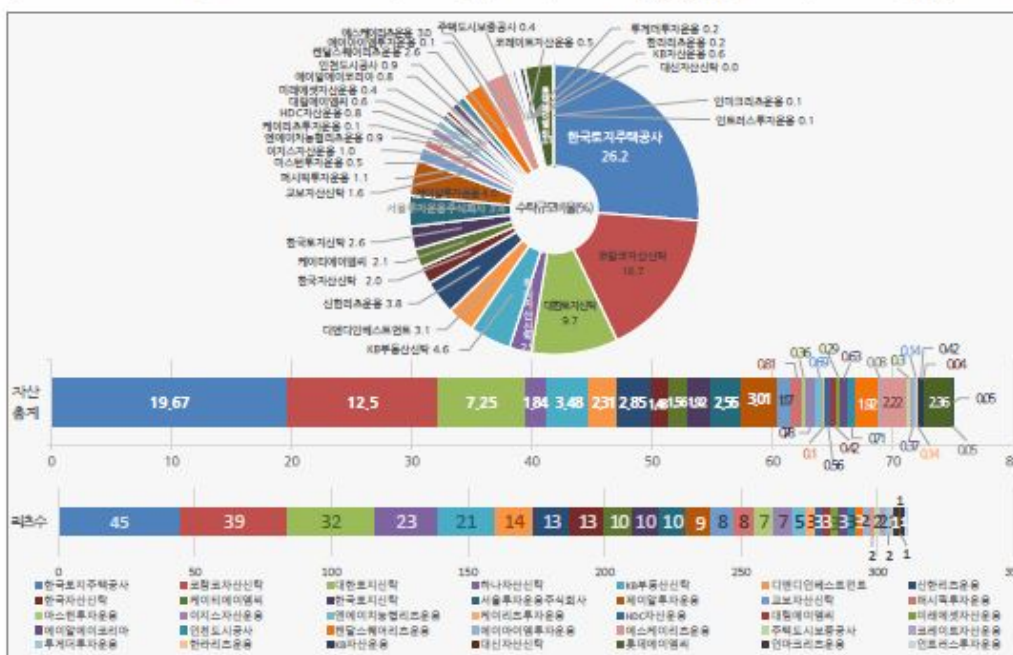


* '20년: 결산투자보고서 접수분을 반영한 최종자산규모는 '21년 5월 월간현황통계부터 반영될 예정임

자산관리회사별 운용리츠 현황

[기준일 : 2021-12-31]

자산관리회사	운용리츠(개)	수탁규모(백만원)	수탁규모 비율(%)
한국토지주택공사	45	19,670,233	26.2
(주)코람코자산신탁	39	12,499,104	16.7
대한토지신탁(주)	32	7,251,687	9.7
(주)하나자산신탁	23	1,842,433	2.5
KB부동산신탁(주)	21	3,481,125	4.6
디앤디인베스트먼트 주식회사	14	2,308,676	3.1
신한리츠운용(주)	13	2,852,994	3.8
한국자산신탁(주)	13	1,478,020	2
(주)케이디에이엘씨	10	1,557,273	2.1
(주)한국토지신탁	10	1,923,367	2.6
서울투자운용주식회사	10	2,564,518	3.4
케이알투자운용(주)	9	3,006,178	4
교보자산신탁주식회사	8	1,165,403	1.6
퍼시픽투자운용(주)	8	812,491	1.1
마스턴투자운용(주)	7	360,782	0.5
이지스자산운용주식회사	7	777,748	1
엔에이치농협리츠운용 주식회사	5	687,330	0.9
(주)케이리츠투자운용	3	98,400	0.1
HDC자산운용(주)	3	563,539	0.8
대림에이엘씨(주)	3	423,871	0.6
미래에셋자산운용(주)	3	293,239	0.4
에이알에이코리아(주)	3	626,328	0.8
코레일투자운용	3	708,771	0.9
켄달스퀘어리츠운용 주식회사	3	1,918,780	2.6
(주)에이아이엘투자운용	2	77,266	0.1
에스케이리츠운용 주식회사	2	2,221,639	3
주택도시보증공사	2	296,381	0.4
코레일자산운용	2	369,439	0.5
투계머투자운용 주식회사	2	136,422	0.2
(주)한라리츠운용	1	142,778	0.2
KB자산운용 주식회사	1	418,102	0.6
대신자산신탁	1	36,493	0
롯데에이엘씨(주)	1	2,360,943	3.1
인마크리츠운용 주식회사	1	49,699	0.1
인트러스투자운용(주)	1	45,551	0.1
계	311	75,027,005	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 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 부동산임대업의 단일사업을 영위하고 있습니다.

라. 보유 자산 내역

회사가 공시서류작성기준일 현재 보유하고 있는 자산의 내역은 아래와 같습니다.

보유자산명	매입금액	보유자산의 기초자산명
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종 지분 증권	630억원	'더샵 부평 센트럴시티' 공공지원민간임대주택 3,578세대
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종 지분 증권	195억원	
이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형) 제에이종 수익증권	73억원	이지스151호 제1종 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁제331호1종 수익증권	75억원	홍대 코리빙 복합시설
이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁1종 수익증권	100억원	디어스 명동
이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사	5억원	디어스 판교 (판교아이스퀘어 C1 오피스텔)
이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호(재간접형)	370억원	이지스200호 지분증권 (재간접형)
합계	1,448억원	

회사는 상기 자산에서 발생하는 배당수익을 회사의 배당재원으로 확보할 계획입니다.
보유자산의 기초자산 개요는 아래와 같습니다.

- 이지스151호

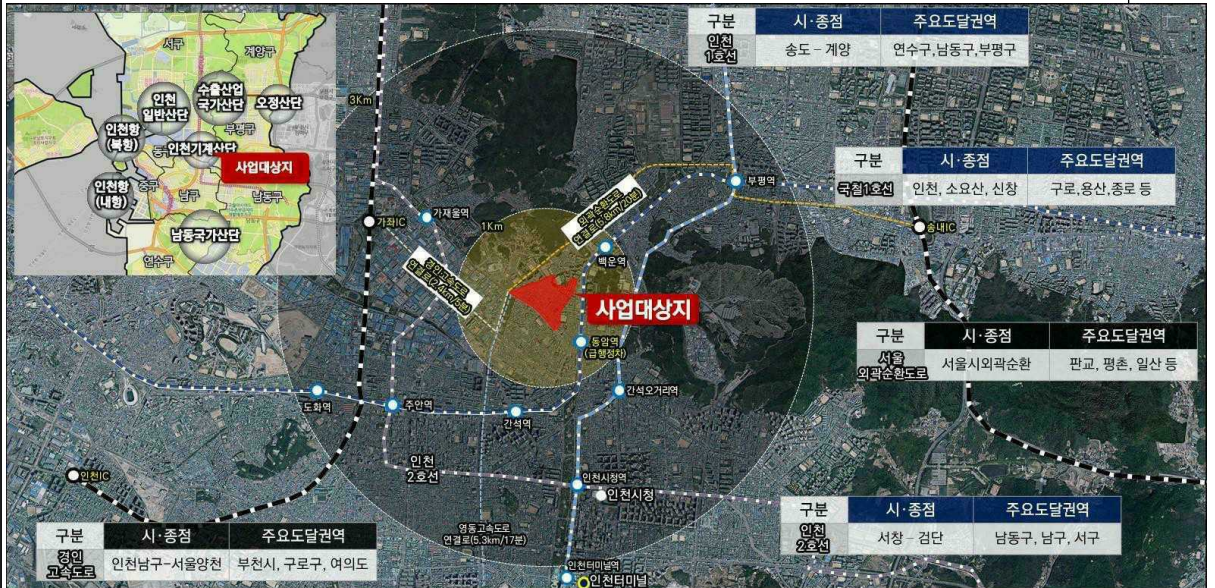
구분	내용	
명칭	'더샵 부평센트럴시티' 공공지원민간임대주택(인천 십정2구역 주거환경개선사업 공동주택)	
소재지	인천광역시 부평구 십정동 216번지 일원	
세대 수	3,578세대(전체 공동주택 5,678세대 중 공공지원민간임대주택)	
시공사	(주)포스코건설	
면적	대지면적: 94,812.68㎡ / 28,680.83평 연면적: 475,458.89㎡ / 143,826.31평	
총매입가	836,237백만원	
평가금액	구분	공정가치추정
	평가금액	1,562,508백만원
	기준일자	2021년 12월
	평가기관	태평양감정평가법인
	비고	지분증권 및 수익증권 공정가치

조감도
(준공 후)



'더샵 부평센트럴시티' 준공 후 조감도

위치도



'더샵 부평센트럴시티' 위치도

- 이지스331호

구분	내용
명칭	홍대 코리빙 복합시설
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	감정평가(준공 후)																															
	평가금액	141,000백만원																															
	기준시점	2023년 1월 31일																															
	평가기관	제일감정평가법인																															
	비고	시장가치평가																															
조감도 (준공 후)	 '홍대 코리빙 복합시설' 준공 후 조감도																																
위치도	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>차량</th><th>대중교통</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">지하철역</td><td>홍대입구역</td><td>도보 10분</td></tr> <tr> <td>합정역</td><td>도보 13분</td></tr> <tr> <td>망원역</td><td>도보 10분</td></tr> <tr> <td rowspan="4">주요 대학</td><td>홍익대</td><td>12분 12분</td></tr> <tr> <td>연세대</td><td>20분 22분</td></tr> <tr> <td>이화여대</td><td>19분 23분</td></tr> <tr> <td>서강대</td><td>17분 20분</td></tr> <tr> <td rowspan="2">공항</td><td>인천공항</td><td>45분 60분</td></tr> <tr> <td>김포공항</td><td>28분 38분</td></tr> <tr> <td rowspan="3">주요 권역</td><td>CBD (서울시청역)</td><td>26분 25분</td></tr> <tr> <td>GBD (강남역)</td><td>31분 50분</td></tr> <tr> <td>YBD (여의도역)</td><td>18분 24분</td></tr> </tbody> </table>  '홍대 코리빙 복합시설' 위치도		구분	차량	대중교통	지하철역	홍대입구역	도보 10분	합정역	도보 13분	망원역	도보 10분	주요 대학	홍익대	12분 12분	연세대	20분 22분	이화여대	19분 23분	서강대	17분 20분	공항	인천공항	45분 60분	김포공항	28분 38분	주요 권역	CBD (서울시청역)	26분 25분	GBD (강남역)	31분 50분	YBD (여의도역)	18분 24분
구분	차량	대중교통																															
지하철역	홍대입구역	도보 10분																															
	합정역	도보 13분																															
	망원역	도보 10분																															
주요 대학	홍익대	12분 12분																															
	연세대	20분 22분																															
	이화여대	19분 23분																															
	서강대	17분 20분																															
공항	인천공항	45분 60분																															
	김포공항	28분 38분																															
주요 권역	CBD (서울시청역)	26분 25분																															
	GBD (강남역)	31분 50분																															
	YBD (여의도역)	18분 24분																															

- 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	<table><tr><td>구분</td><td>감정평가</td></tr><tr><td>평가금액</td><td>41,200백만원</td></tr><tr><td>기준일자</td><td>2021년 12월</td></tr><tr><td>평가기관</td><td>태평양감정평가법인</td></tr><tr><td>비고</td><td>시장가치평가</td></tr></table>			구분	감정평가	평가금액	41,200백만원	기준일자	2021년 12월	평가기관	태평양감정평가법인	비고	시장가치평가
	구분	감정평가											
	평가금액	41,200백만원											
	기준일자	2021년 12월											
	평가기관	태평양감정평가법인											
비고	시장가치평가												

현장 사진



'디어스명동' 사진



- 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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>구분</th><th>감정평가</th></tr> <tr> <td>평가금액</td><td>175,129백만원</td></tr> <tr> <td>기준일자</td><td>2021년 4월 13일</td></tr> <tr> <td>평가기관</td><td>대한감정평가법인</td></tr> <tr> <td>비고</td><td>시장가치평가</td></tr> </table>	구분	감정평가	평가금액	175,129백만원	기준일자	2021년 4월 13일	평가기관	대한감정평가법인	비고	시장가치평가
구분	감정평가										
평가금액	175,129백만원										
기준일자	2021년 4월 13일										
평가기관	대한감정평가법인										
비고	시장가치평가										

현장 사진	 '디어스판교' 사진
위치도	 '디어스판교' 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

당사는 공시서류 작성기준일 현재 회사의 해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

<재무상태표>

(단위 : 원)

구 분	제 4(당)기말 (2021년 12월말)	제 3(전)기말 (2021년 6월말)	제 2(전전)기말 (2020년 12월말)
자 산			
Ⅰ.유동자산	6,227,955,758	11,159,580,609	12,464,286,064
Ⅱ.비유동자산	161,930,000,000	113,900,000,000	95,750,000,000
자산총계	168,157,955,758	125,059,580,609	108,214,286,064
부 채			
Ⅰ.유동부채	227,734,081	375,031,982	63,452,334
Ⅱ.비유동부채	54,464,359,224	16,643,966,298	-
부채총계	54,692,093,305	17,018,998,280	63,452,334
자 본			
Ⅰ.자본금	20,600,000,000	20,600,000,000	20,600,000,000
Ⅱ.기타불입자본	78,162,582,329	78,923,559,616	80,282,867,000
Ⅲ.이익잉여금(결손금)	14,703,280,124	8,517,022,713	7,267,966,730
자본총계	113,465,862,453	108,040,582,329	108,150,833,730
자본 및 부채총계	168,157,955,758	125,059,580,609	108,214,286,064

<포괄손익계산서>

(단위 : 원)

구 분	제 4(당)기말 (2021년 12월말)	제 3(전)기말 (2021년 6월말)	제 2(전전)기말 (2020년 12월말)
영업수익	9,160,588,948	2,982,429,940	7,723,037,020
영업비용	240,479,302	395,433,903	431,589,476
금융수익	19,307,596	5,253,247	5,796,283
금융비용	696,673,043	25,226,571	-
당기순이익	8,103,280,124	2,567,022,713	7,297,243,827
기본주당이익	393.36	124.61	371.79

※ 상기 재무제표는 정기주주총회 승인 전 재무제표이므로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

2. 연결재무제표

해당사항 없습니다.

3. 연결재무제표 주석

해당사항 없습니다.

4. 재무제표

재무상태표

제 4 기 2021.12.31 현재
제 3 기 2021.06.30 현재
제 2 기 2020.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
자산			
유동자산	6,227,955,758	11,159,580,609	12,464,286,064
현금및현금성자산	5,161,187,935	9,936,629,606	11,496,449,853
기타유동채권	967,209,757	947,274,349	948,815,869
기타유동자산	99,558,066	275,676,654	19,020,342
비유동자산	161,930,000,000	113,900,000,000	95,750,000,000
장기금융상품	4,000,000,000		
관계기업과 공동기업에 대한 투자	157,930,000,000	113,900,000,000	95,750,000,000
자산총계	168,157,955,758	125,059,580,609	108,214,286,064
부채			
유동부채	227,734,081	375,031,982	63,452,334
기타지급채무	227,734,081	375,031,982	63,452,334
비유동부채	54,464,359,224	16,643,966,298	
장기매입채무 및 기타비유동채무	54,464,359,224	16,643,966,298	
장기차입금	54,356,200,990	16,643,966,298	
이연법인세부채	108,158,234		
부채총계	54,692,093,305	17,018,998,280	63,452,334
자본			
자본금	20,600,000,000	20,600,000,000	20,600,000,000
기타불입자본	78,162,582,329	78,923,559,616	80,282,867,000
이익잉여금(결손금)	14,703,280,124	8,517,022,713	7,267,966,730
자본총계	113,465,862,453	108,040,582,329	108,150,833,730
자본과부채총계	168,157,955,758	125,059,580,609	108,214,286,064

포괄손익계산서

제 4 기 2021.07.01 부터 2021.12.31 까지

제 3 기 2021.01.01 부터 2021.06.30 까지

제 2 기 2020.07.01 부터 2020.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
영업수익	9,160,588,948	2,982,429,940	7,723,037,020
매출총이익	9,160,588,948	2,982,429,940	7,723,037,020
영업비용	240,479,302	395,433,903	431,589,476
영업이익	8,920,109,646	2,586,996,037	7,291,447,544
금융수익	19,307,596	5,253,247	5,796,283
금융비용	696,673,043	25,226,571	
법인세비용차감전순이익	8,242,744,199	2,567,022,713	7,297,243,827
법인세비용	139,464,075		
당기순이익	8,103,280,124	2,567,022,713	7,297,243,827
기타포괄손익			
총포괄손익	8,103,280,124	2,567,022,713	7,297,243,827
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	393.36	124.61	371.79

자본변동표

제 4 기 2021.07.01 부터 2021.12.31 까지

제 3 기 2021.01.01 부터 2021.06.30 까지

제 2 기 2020.07.01 부터 2020.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2020.07.01 (기초자본)	2,700,000,000	10,586,446,000	(29,277,097)	13,257,168,903
당기순이익			7,297,243,827	7,297,243,827
보통주의 발행	17,900,000,000	69,696,421,000		87,596,421,000
배당금지급				
주식발행초과금의 이익잉여금 전입				
발행분담금의 환급				

2020.12.31 (기말자 본)	20,600,000,000	80,282,867,000	7,267,966,730	108,150,833,730
2021.01.01 (기초자 본)	20,600,000,000	80,282,867,000	7,267,966,730	108,150,833,730
당기순이익			2,567,022,713	2,567,022,713
보통주의 발행				
배당금지급			2,678,000,000	2,678,000,000
주식발행초과금의 이 익잉여금 전입		(1,360,033,270)	1,360,033,270	
발행분담금의 환급		725,886		725,886
2021.06.30 (기말자 본)	20,600,000,000	78,923,559,616	8,517,022,713	108,040,582,329
2021.07.01 (기초자 본)	20,600,000,000	78,923,559,616	8,517,022,713	108,040,582,329
당기순이익			8,103,280,124	8,103,280,124
보통주의 발행				
배당금지급			2,678,000,000	2,678,000,000
주식발행초과금의 이 익잉여금 전입		(760,977,287)	760,977,287	
발행분담금의 환급				
2021.12.31 (기말자 본)	20,600,000,000	78,162,582,329	14,703,280,124	113,465,862,453

현금흐름표

제 4 기 2021.07.01 부터 2021.12.31 까지

제 3 기 2021.01.01 부터 2021.06.30 까지

제 2 기 2020.07.01 부터 2020.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기	제 3 기	제 2 기
영업활동으로 인한 현금 흐름	1,902,558,329	1,981,453,867	237,762,514
영업으로부터 창출된 현금흐름	(428,550,355)	(104,296,280)	(574,006,968)
이자수취(영업)	3,405,767	5,359,052	5,825,866
배당금수취(영업)	2,626,555,369	2,333,865,655	824,819,596
이자지급(영업)	(441,424,652)		
법인세납부(환급)	142,572,200	(253,474,560)	(18,875,980)
투자활동으로 인한 현금 흐름	(41,500,000,000)	(17,500,000,000)	(89,800,000,000)
장기금융상품의 취득	(4,000,000,000)		

관계기업에 대한 투자 자산의 취득	(37,500,000,000)	(17,500,000,000)	(89,800,000,000)
재무활동으로 인한 현금 흐름	34,822,000,000	13,958,725,886	87,596,421,000
보통주의 발행			87,596,421,000
장기차입금의 증가	37,500,000,000	16,636,000,000	
발행분담금의 환입		725,886	
배당금지급	(2,678,000,000)	(2,678,000,000)	
현금및현금성자산의순 증가(감소)	(4,775,441,671)	(1,559,820,247)	(1,965,816,486)
기초현금및현금성자산	9,936,629,606	11,496,449,853	13,462,266,339
기말현금및현금성자산	5,161,187,935	9,936,629,606	11,496,449,853

5. 재무제표 주석

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

제 3(전)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

회사명 : 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 제1종 지분증권, 제3종 지분증권 및 이지스151호의 재간접펀드인 이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형)(이하 "이지스166호") 제에이종 수익증권(이하 통칭하여 "투자대상부동산관련증권")을 매입하여, 궁극적으로 이지스151호가 투자하고 있는 인천시 부평구 십정2구역 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 이지스333호 전문투자형사모부동산투자신탁(이하 "이지스333호")의 제1종 수익증권을 취득하였습니다. 한편, 당기 중에 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 신규취득하였습니다.

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

당기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주 주 명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	미래에셋증권(주)(신탁)	1,283,530	6.23
	기타	19,316,470	93.77
합 계		20,600,000	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

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

1) 회계기준의 적용

재무제표는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

2) 측정기준

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.

3) 기능통화와 표시통화

재무제표는 회사의 기능통화이면서 표시통화인 "원(KRW)"으로 표시되고 있으며 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 "원(KRW)" 단위로 표시되고 있습니다.

(2) 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사가 2021년 7월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' (개정) - 코로나19 관련 임차료 할인 등

개정 기준서에서 리스이용자는 실무적 간편법으로 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 임차료 할인 등은 실무적 간편법의 적용요건을 모두 충족하여야 하며, 실무적 간편법을 선택한 리스이용자는 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다.

회사는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 모든 임차료 할인 등에 실무적 간편법을 적용하기로 선택하였습니다. 상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(나) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' (개정) - 이자율지표개혁(2단계 개정)

개정된 기준서는 기존 이자율지표가 대체 지표 이자율로 대체될 때 발생할 수 있는 재무보고 영향을 해소할 수 있는 다음의 실무적 간편법을 제공하고 있습니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융상품과 관련하여 경제적 실질이 변경되지 않는 특정 요건 충족 시 금융상품 재측정에 따른 손익을 미인식
- 이자율지표 개혁에서 요구된 변경을 반영하기 위해 과거 문서화된 위험회피관계의 공식적 지정을 수정하는 경우에도 중단 없이 위험회피회계를 계속 적용
- 특정 요건을 충족한 이자율지표 개혁에 따른 리스변경의 경우 새로운 대체 지표 이자율을 반영한 할인율을 적용

상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

보고기간말 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정) - 재무보고를 위한 개념체계 참조

식별할 수 있는 취득 자산과 인수 부채는 재무보고를 위한 개념체계의 정의를 충족하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제 2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(나) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' (개정) - 의도한 사용 전의 매각금액

개정 기준서는 경영진이 의도한 방식으로 유형자산을 가동할 수 있는 장소와 상태에 이르게

하는 동안에 생산된 재화를 판매하여 얻은 매각금액과 그 재화의 원가는 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 이로 인해 당기손익에 포함한 매각금액과 원가를 공시하도록 요구하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(다) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' (개정) - 손실부담계약: 계약이행원가

개정 기준서는 손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가는 계약을 이행하는 데 드는 증분원가와 계약을 이행하는 데 직접 관련되는 그 밖의 원가 배분액으로 구성됨을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(라) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정) - 부채의 유동·비유동 분류

부채의 분류는 기업이 보고기간 후 적어도 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 권리의 행사 가능성에 영향을 받지 않으며, 부채가 비유동부채로 분류되는 기준을 충족한다면, 경영진이 보고기간 후 12개월 이내에 부채의 결제를 의도하거나 예상하더라도, 또는 보고기간말과 재무제표 발행승인일 사이에 부채를 결제하더라도 비유동부채로 분류합니다. 또한, 부채를 유동 또는 비유동으로 분류할 때 부채의 결제조건에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품으로 분류되고 동 옵션을 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(마) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' (개정) - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나 19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스로에 영향을 미치는 리스로 감면으로 확대되었습니다. 리스이용자는 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 실무적 간편법을 일관되게 적용해야 합니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(바) 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트관련 수수료에 차입자와 대여자 사이에서 지급하거나 수취한 수수료(상대방을 대신하여 지급하거나 수취한 수수료 포함)만 포함된다는 개정내용을 포함하여 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업, 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스인센티브, 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정에 대한 일부 개정내용이 있습니다. 동 연차개선은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(사) 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(아) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 전진 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(자) 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

개정 기준서는 이연법인세 최초 인식 예외규정을 추가하여 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우 각각 이연법인세 부채와 자산을 인식하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

'단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세'는 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이미 존재하는 (1) 사용권자산과 리스부채, (2) 사후처리 및 복구 관련 부채 및 이에 상응하여 자산 원가의 일부로 인식한 금액에 관련되는 모든 차감할 일시적 차이와 가산할 일시적 차이에 대해 이연법인세 자산과 부채를 인식하며, 최초 적용 누적 효과를 이익잉여금(또는 자본의 다른 구성요소) 기초 잔액을 조정하여 인식합니다.

회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 현금및현금성자산

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

(5) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채

나 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, 개별 상품 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 구성

되어 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 기타수익으로 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 회계 처리합니다. 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(12개

월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인증가가 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 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

가. 최초인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 상각후원가 측정 금융부채로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 상각후원가 측정 금융부채로 분류되는 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

나. 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 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 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(6) 관계기업과 공동기업에 대한 투자

관계기업은 회사가 유의적 영향력을 보유하는 기업입니다. 회사는 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. 회사는 관계기업이나 공동기업에 대한 투자를 최초 인식할 때 각각의 관계기업이나 공동기업에 대하여 개별적으로 선택합니다.

(7) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다.

(8) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가가능액

(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

(9) 충당부채

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

(10) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

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 사업연도소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(11) 납입자본

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

(12) 이익잉여금

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

(13) 리스

회사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다. 각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보중에 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.

(14) 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 리스로 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식됩니다.

- 배당수익

주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식합니다.

- 이자수익

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

(15) 주당손익

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

(16) 중요한 회계추정 및 판단

회사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 경영진으로 하여금 회계정책의 적용이나, 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 판단, 추정치, 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 당기말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 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.

(17) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2022년 2월 15일자 이사회에서 승인되었으며, 2022년 3월 4일자 정기 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

3. 영업부문

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

4. 위험관리

4.1 재무위험관리

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

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

4.1.1 시장위험

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

4.1.2 신용위험

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

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

(1) 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산, 기타채권입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	5,161,188	9,936,630
기타유동채권	967,210	947,274
비유동금융자산	4,000,000	-
합 계	10,128,398	10,883,904

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.

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		장부금액	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과
기타지급채무	당기말	227,734	227,734	-	-
	전기말	375,032	375,032	-	-
차입금	당기말	54,356,201	-	54,356,201	-
	당기말	16,643,966	-	16,643,966	-

4.2. 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

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

당기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
총차입금	54,356,201
차감: 현금및현금성자산	5,161,188
순부채	49,195,013
자본총계	113,465,862
총자본	162,660,875
자본조달비율	30.24%

5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	5,161,188	9,936,630

6. 기타유동채권

당기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	967,210	947,274

7. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급금	1,022	3,262
당기법인세자산	98,536	272,415
합계	99,558	275,677

8. 비유동금융자산

당기말 및 전기말 현재 비유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

9. 관계기업과 공동기업에 대한 투자

(1) 당기말 현재 관계기업과 공동기업에 대한 투자 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	순자산 지분가액	장부가액
(지분증권)						
이지스151호 제1종 (주1, 주2, 주3)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	55,942,555	64,200,000
이지스151호 제3종 (주1, 주2, 주3)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	11,543,702	31,250,000
이지스200호 (주1, 주3)	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	673,136	500,000
(수익증권)						
이지스166호 제에이종(주1, 주3)	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	6,999,941	7,480,000
이지스331호 제1종(주1, 주3)	대한민국	24.84%	7,499백만좌	7,500,000	7,662,621	7,500,000
이지스333호 제1종(주1, 주3)	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	9,235,260	10,000,000
이지스411호(주1, 주3)	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	36,863,810	37,000,000

(주1) 피투자기업에 대해 유의적인 영향력을 보유하고 있으나, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 당기손익-공정가치측정항목으로 선택하였습니다.

(주2) 신규 투자자금 조달목적의 차입과 관련하여 이지스151호 제1종 지분증권 63백만좌 (장부금액 64,200백만원) 및 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌 (장부금액 31,250백만원)를 담보로 제공하였습니다(주석 21 참고).

(주3) 피투자회사의 순자산에 대한 정보는 2021년 12월 31일자 재무정보를 이용하였습니다

(2) 전기말 이후 당기말까지 기간동안 관계기업과 공동기업에 대한 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종	63,600,000	-	-	600,000	64,200,000
	제3종	25,400,000	-	-	5,850,000	31,250,000
이지스200호	지분증권	-	500,000	-	-	500,000
이지스166호	제에이종	7,400,000	-	-	80,000	7,480,000
이지스331호	제1종	7,500,000	-	-	-	7,500,000
이지스333호	제1종	10,000,000	-	-	-	10,000,000

이지스411호	수익증권	-	37,000,000	-	-	37,000,000
합 계		113,900,000	37,500,000	-	6,530,000	157,930,000

(3) 당기말 현재 관계기업과 공동기업의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	715,873,652	569,979,021	24,640	341,348	(316,708)
이지스200호 (주2)	156,322,778	114,067,020	7,519,192	1,173,222	6,345,971
이지스166호 (주2)	17,000,150	293	3	302	(299)
이지스331호 (주2)	72,813,191	41,965,028	-	6,007	(6,007)
이지스333호 (주2)	40,319,372	29,237,060	9,447	87,775	(78,328)
이지스411호 (주2)	37,162,799	412	6	24,394	(24,388)

(주1) 이지스151호의 재무제표는 기업회계기준서 제5003호 '집합투자기구'에 따라 작성되었으며, 2021년 12월 31일 기준의 재무상태와 동일로 종료하는 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(주2) 이지스200호, 이지스166호, 이지스331호, 이지스333호 및 이지스411호의 재무정보는 2021년 12월 31일 기준의 재무상태와 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지의 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

10. 기타지급채무

당기말 및 전기말 현재 기타지급채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	6,600	6,600
미지급비용	221,134	368,432
합계	227,734	375,032

11. 장기차입금

당기말 현재 장기차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	27,500,000	8,750,000
	신한캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	27,500,000	8,750,000
합계				55,000,000	17,500,000
현재가치할인차금				(643,799)	(856,034)
장부금액				54,356,201	16,643,966

(주1) 회사는 상기 차입금에 대하여 차입금을 조기상환하기 위한 목적으로 유상증자를 하는 경우와 회사가 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우 신주 인수대금 상당액과 매각대금 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기 차입금과 관련하여 회사가 보유한 이시스151호 제1종, 제3종 지분증권을 담보로 제공하고 있습니다. (주석9 참고)

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	20,600,000	1,000	20,600,000
전기말	1,000,000,000	20,600,000	1,000	20,600,000

(2) 당기 및 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없습니다.

(3) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 기		전 기	
	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)
기 초	20,600,000	78,923,560	20,600,000	80,282,867
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(760,977)	-	(1,360,033)
발행분담금 환급	-	-	-	726
기 말	20,600,000	78,162,582	20,600,000	78,923,560

13. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
	(처분예정일 : 2022년 3월 4일)		(처분확정일 : 2021년 8월 27일)	
I. 이익잉여금		14,703,280,124		8,517,022,713
전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	6,600,000,000		5,950,000,000	
당기순이익	8,103,280,124		2,567,022,713	
II. 이익잉여금이입액		1,006,455,801		760,977,287
주식발행초과금	1,006,455,801		760,977,287	
III. 이익잉여금처분액		(2,719,200,000)		(2,678,000,000)
연차배당	(2,719,200,000)		(2,678,000,000)	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		12,990,535,925		6,600,000,000

14. 영업수익

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
배당금수익	2,630,589	2,332,430
당기손익금융자산평가이익	6,530,000	650,000
합 계	9,160,589	2,982,430

15. 영업비용

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	4,200	4,200
지급수수료	79,525	143,899
세금과공과	63	70
자산관리보수	115,769	205,955
자산보관보수	13,391	11,547
일반사무수탁보수	27,500	27,500
기타비용	31	2,263
합 계	240,479	395,434

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	19,308	5,253
금융비용	이자비용	696,673	25,226

17. 법인세비용

(1) 당기 법인세 비용의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기법인세부담액	31,306	-

일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	108,158	-
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	139,464	-
전기 법인세 조정	-	-
법인세 비용	139,464	-

(2) 당기 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	8,242,744	2,567,023
적용세율에 따른 법인세	1,791,404	542,745
조정사항	-	-
- 기타(소득공제효과 등)	(1,651,940)	(542,745)
법인세비용	139,464	-
유효세율 (법인세비용/법인세비용차감전순이익)	1.69%	-

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

(단위: 천원)

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

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 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 전기까지는 법인세 비용이 발생하지 않았습니다. 하지만, 당기 사업연도 소득금액이 상기의 소득공제액을 초과함에 따라 법인세 비용이 발생하였습니다.

18. 주당순익

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당 기	전 기
----	-----	-----

보통주당기순이익(손실)	8,103,280,124	2,567,022,713
가중평균유통보통주식수	20,600,000	20,600,000
보통주기본주당순이익(손실)	393.36	124.61

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주)

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

(전기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2021.01.01 ~ 2021.06.30	20,600,000주	181일	3,728,600,000주
합 계			181일	3,728,600,000주
가중평균유통보통주식수				20,600,000주

(3) 희석주당손실

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손실은 기본주당손실과 동일합니다.

19. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익(손실)	8,103,280	2,567,023
조정		
이자수익	(19,308)	(5,253)
배당금수익	(2,630,589)	(2,332,430)
당기손익금융자산평가이익	(6,530,000)	(650,000)
이자비용	696,673	25,226
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	139,464	-
선급금의 감소(증가)	2,241	(3,182)
미지급비용의 증가(감소)	(190,311)	294,320
영업으로부터 창출된 현금	(428,550)	(104,296)

(2) 당기 및 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 주요 비현금 투자·재무활동은 없습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
장기차입금	16,643,966	37,500,000	212,235	-	54,356,201

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	5,161,188	5,161,188	9,936,630	9,936,630
		기타유동채권	967,210	967,210	947,274	947,274
		비유동금융자산	4,000,000	4,000,000	-	-
	당기손익-공정가치 측정금융자산	관계기업과 공동기업에 대 한 투자	157,930,000	157,930,000	113,900,000	113,900,000
합 계			168,058,398	168,058,398	124,783,904	124,783,904
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	227,734	227,734	375,032	375,032
		장기차입금	54,356,201	54,356,201	16,643,966	16,643,966
합 계			54,583,935	54,583,935	17,018,998	17,018,998

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 평가지 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

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

(단위: 천원)

구분	소계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
관계기업과 공동기업에 대한 투자				
지분증권	95,950,000	-	-	95,950,000
수익증권	61,980,000	-	-	61,980,000
합 계	157,930,000	-	-	157,930,000

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

(단위: 천원)

구분	종류	당기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
관계기업과 공동기업에 대한 투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	95,950,000	배당평가모형	기초자산가격 할인율
수익증권	사모펀드의 수익증권	61,980,000	배당평가모형	기초자산가격 할인율

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가이익	이자비용
-----	------	-------	--------------	------

상각후원가로 측정하는 금융자산	19,308	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	2,630,589	6,530,000	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	696,673
합 계	19,308	2,630,589	6,530,000	696,673

② 전기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가이익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	5,253	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	2,332,430	650,000	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	25,226
합 계	5,253	2,332,430	650,000	25,226

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 대상 자산의 매입금액의 연 0.5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)
운용성과보수	(주가수익 - 결손금) X 5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (상장일이 속한 사업연도부터 발생)
매각기본보수(*)	자산 처분가액의 1.0%	각 대상 자산의 처분일로부터 7일 이내
매각성과보수(*)	매각차익의 10% - 기지급 운용 성과보수의 누계액	처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

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

자산관리위탁보수는 회사가 체결한 '자산관리위탁계약'에 따라 '연간 자산총액'을 기준으로 부과되며, 당기 중 발생한 자산관리보수는 115,769천원입니다.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이프드서비스(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 지급하며, 당기 중 발생한 사무위탁보수는 27,500천원입니다.

(3) 자산보관계약

회사는 NH투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 투자 대상 자산을 최초로 취득한 시점부터 연 20 백만원(부가세 별도) 및 위탁자산(부동산투자회사의 발행 주식 또는 부동산집합투자기구의 집합투자증권)이 추가되는 경우 연 10백만원(부가세 별도)을 증액 후 일할 계산하여 자산보관보수로 매 결산일로부터 7 영업일 이내 지급하고 있습니다. 한편, 2021년 11월 25일자 자산보관계약 변경에 의거 2021년 7월 1일부터 추가되는 위탁자산이 오백억원 미만인 경우 연 2백만원(부가세 별도), 오백억원 이상인 경우 연 4백만원(부가세 별도) 보수를 증액하고, 처분등으로 위탁자산이 감소된 경우 해당 증액분을 감액하되, 연 20백만원(부가세 별도)을 보수의 하한으로, 연 35백만원(부가세 별도)을 보수의 상한으로 하는 자산보관계약에 대한 변경계약을 승인하였습니다.

자산보관보수는 회사가 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당기 중 발생한 자산보관보수는 13,391천원입니다.

(4) 자금차입약정

회사는 당기 중 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주)과 600억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당기말 현재 550억원의 차입을 실행하였습니다. 또한 동 차입을 위해 관계기업투자(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권)를 담보로 제공하였습니다. (주석9 참고)

22. 특수관계자 등

(1) 당기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
관계기업	이지스151호
	이지스200호
	이지스166호
	이지스331호
	이지스333호
	이지스411호
기타특수관계자	이지스자산운용(주)

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당 기	전 기
이지스151호	배당금수익	1,725,567	1,697,456
이지스166호	배당금수익	176,001	173,193
이지스331호	배당금수익	223,151	114,658
이지스333호	배당금수익	347,123	347,123
이지스411호	배당금수익	158,747	-
이지스자산운용(주)	자산관리보수	115,769	205,955

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당기말	전기말
이지스151호	미수배당금	862,784	853,405
이지스166호	미수배당금	88,032	87,075
이지스331호	미수배당금	-	2,466
이지스333호	미수배당금	-	3,836
이지스자산운용(주)	미지급비용	115,769	205,955

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

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
주요 경영진 급여	4,200	4,200

6. 배당에 관한 사항

가. 배당에 관한 일반적인 사항

회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 「부동산투자회사법」 제28조 제3항 및 회사 정관 제53조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 「상법」에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

단, 회사가 상장한 경우 정관에 따라 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정할 것입니다.

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.

나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제4기	제3기	제2기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		8,103	2,567	7,297
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		2,719	2,678	2,678
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주식	2.49	2.51	2.58
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주식	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주식	132	130	130
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	보통주식	-	-	-
	-	-	-	-

※ 상기 현금배당수익률은 지정된 기간(2021.12.22~2021.12.28)의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.

다. 과거배당이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	3	2.53	2.53

- 배당수익률: 제4기 2.49%, 제3기 2.51%, 제2기 2.58%
- 당사는 6개월 결산법인으로 제4기(2021년 7월 ~2021년 12월)기간의 배당수익률을 기재하였습니다.
- 제4기 배당금은 정기주주총회 승인 후 지급예정입니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2020.02.03	-	보통주식	300,000	1,000	1,000	발기인출자
2020.06.03	유상증자(제3자배정)	보통주식	2,400,000	1,000	5,500	사모
2020.07.11	유상증자(일반공모)	보통주식	17,900,000	1,000	5,000	공모(상장)

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 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	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 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	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 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	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2021년 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

(단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
일반공모 유상증자	1	2020.07.10	투자대상부동산관 련증권구입등	103,000	투자대상부동산관 련증권구입등	103,000	-
합계	-	-	-	103,000	-	103,000	-

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 재무제표 제작성 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

(1) 공정가치 서열체계

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이 전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자 산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의가격을 추정하는 것으 로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측가능하지 않은 변수는 최소한 으로 사용하고 있습니다.

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

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

수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수 준2로 분류됩니다.

수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유 의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준 3으로 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.

(2) 공정가치 서열체계별 공정가치

당기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액 은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	소계	수준1	수준2	수준3
----	----	-----	-----	-----

<자 산>				
관계기업과 공동기업에 대한 투자				
지분증권	95,950,000	-	-	95,950,000
수익증권	61,980,000	-	-	61,980,000

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

(단위: 천원)

구분	종류	당기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
관계기업과 공동기업에 대한 투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	95,950,000	배당평가모형	기초자산가격 할인율
수익증권	사모펀드의 수익증권	61,980,000	배당평가모형	기초자산가격 할인율

(3) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기 (단위: 천원)

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

② 전기 (단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가이익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	5,253	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	2,332,430	650,000	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	25,226
합 계	5,253	2,332,430	650,000	25,226

IV. 이사의 경영진단 및 분석의견

(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 이사회는 2021년 7월 1일 부터 2021년 12월 31일까지 제4기 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 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위: 원)

과 목	제 4 기 (2021년 12월말)	제 3 기 (2021년 6월말)	제 2 기 (2020년 12월말)
영업수익	9,160,588,948	2,982,429,940	7,723,037,020
영업비용	240,479,302	395,433,903	431,589,476
영업이익	8,920,109,646	2,586,996,037	7,291,447,544
영업외수익	19,307,596	5,253,247	5,796,283
영업외 비용	696,673,043	25,226,571	-
법인세비용차감전순이익	8,242,744,199	2,567,022,713	7,297,243,827
법인세비용	139,464,075	-	-
당기순이익	8,103,280,124	2,567,022,713	7,297,243,827

3. 재무상태

회사의 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위: 원)

과 목	제 4 기 (2021년 12월말)	제 3 기 (2021년 6월말)	제 2 기 (2020년 12월말)
유동자산	6,227,955,758	11,159,580,609	12,464,286,064
비유동자산	161,930,000,000	113,900,000,000	95,750,000,000
자산총계	168,157,955,758	125,059,580,609	108,214,286,064
유동부채	227,734,081	375,031,982	63,452,334
비유동부채	54,464,359,224	16,643,966,298	-
부채총계	54,692,093,305	17,018,998,280	63,452,334
자본금	20,600,000,000	20,600,000,000	20,600,000,000
자본잉여금	78,162,582,329	78,923,559,616	80,282,867,000
이익잉여금	14,703,280,124	8,517,022,713	7,267,966,730

자본총계	113,465,862,453	108,040,582,329	108,150,833,730
부채 및 자본총계	168,157,955,758	125,059,580,609	108,214,286,064

4. 자금조달

회사의 당기 차입 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈	2023년 06월 22일	4.0%	27,500,000
	신한캐피탈	2023년 06월 22일	4.0%	27,500,000
합 계				55,000,000

(주1) 회사는 당기 차입금을 재원으로, 이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권 및 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호 수익증권을 취득하였습니다.

5. 부외거래

해당사항 없습니다.

6. 그 밖에 투자의사결정에 필요한 사항

회사의 중요한 회계정책 및 추정에 관한 사항은 'Ⅲ. 재무에 관한 사항 - 5.재무제표 주석'을 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
제4기(당기)	삼덕회계법인	적정	해당사항 없음	관계기업과 공동기업에 대한 투자 공정가치 평가
제3기(전기)	삼덕회계법인	적정	해당사항 없음	관계기업과 공동기업에 대한 투자 공정가치 평가
제2기(전전기)	삼덕회계법인	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
제4기(당기)	삼덕회계법인	별도 기말감사	20,000,000원	291	20,000,000원	291
제3기(전기)	삼덕회계법인	별도 기말감사	20,000,000원	287	20,000,000원	287
제2기(전전기)	안진회계법인	별도 기말감사 (지정감사)	20,000,000원	277	20,000,000원	277

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제4기(당기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제3기(전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제2기(전전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부감사기구가 회계감사인과 논의한 결과를 다음의 표에 따라 기재한다.

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2021년 07월 16일	이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 감사 삼덕회계법인 업무수행이사외 1명	이메일	감사계획 협의

2	2022년 02월 08일	이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 감사 삼덕회계법인 업무수행이사외 1명	이메일	핵심감사사항, 그룹감사와 관련한 사항, 감사인의 독립 성, 후속사건, 서면진술 등
3	2022년 02월 08일	이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 감사 삼덕회계법인 업무수행이사외 1명	이메일	감사팀의 구성, 감사투입시 간과 보수, 경영진 및 감사 인의 책임, 감사인의 독립성 등
4	2022년 02월 15일	이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 감사 삼덕회계법인 업무수행이사외 1명	이메일	회계감사 결과 협의

2. 내부통제에 관한 사항

해당사항 없습니다.

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 이사회 의사결권을 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
5	2021.07.15	제1호 의안: 제3기 투자자산에 대한 공정가치 평가금액 승인의 건 제2호 의안: 제3기 결산재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결
6	2021.08.10	제1호 의안: 자본준비금 감액의 건 제2호 의안: 제3기 결산재무제표 및 영업보고서 변경 승인의 건 제3호 의안: 제3기 현금배당 승인의 건 제4호 의안: 위탁보수 지급의 건 제5호 의안: 자산보관계약 변경계약서 체결의 건 제6호 의안: 자산관리위탁계약 변경계약서 체결의 건 제7호 의안: 제3기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결
7	2021.08.24	제1호 의안: 제3기 정기주주총회 회의장소 변경의 건	가결
8	2021.09.27	제1호 의안: 수익증권 신탁계약서 변경 동의의 건	가결
9	2021.10.18	제1호 의안: 용역계약 체결의 건	가결
10	2021.11.09	제1호 의안: 영업 변경인가 신청 승인의 건	가결
11	2021.11.26	제1호 의안: 추가 차입 실행의 건 제2호 의안: 지분증권 양수도계약 체결의 건	가결
12	2021.11.29	제1호 의안: 추가 차입 실행의 건 제2호 의안: 수익증권 양수도계약 체결의 건	가결
13	2021.12.15	제1호 의안: 정관 변경 동의의 건 제2호 의안: 판매업무위탁변경계약 체결 동의의 건	가결

※ 사업연도(제4기) 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	-	-	-	-

사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	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
김광래	1995 서강대 경영학과 졸업 2007~2017 안진회계법인 상무 2017~2018 훔플러스 이사 2018~2020 선진회계법인 회계사 2020~현재 우리회계법인 회계사	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 있으며, 감사의 경우 의결권이 없기 때문에 의사록에 별도 달인을 하지는 않고 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.

감사위원 현황

성명	사외이사	경력	회계·재무전문가 관련
----	------	----	-------------

	여부		해당 여부	전문가 유형	관련 경력
-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

감사위원회 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

- 본 보고서 제출일 현재 당사에 선임된 준법지원인은 없습니다.

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

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

나. 의결권 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주식	20,600,000	-
	-	-	-
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	20,600,000	-
	-	-	-

다. 소수주주권 행사여부

회사는 공시대상 기간 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

라. 경영권 경쟁

회사는 공시대상 기간 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 처리 방법은 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 주식 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 종료후 3월 이내
주주명부의 폐쇄 및 기준일	매 결산기의 최종일 다음날부터 15일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야할 권리를 전자등록한다.		
명의개서대리인	한국예탁결제원		
주주의 특전	-	공고게재	회사 인터넷 홈페이지 (http://igisresidencereit.com)

바. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
정기주주총회 (2021.08.27)	제1호 의안: 자본준비금 감액 결의의 건	원안대로 승인	-
	제2호 의안: 제3기 재무제표 승인의 건	원안대로 승인	-
	제3호 의안: 제3기 현금배당 승인의 건	원안대로 승인	-
	제4호 의안: 제4기 이사 보수 결정의 건	원안대로 승인	-
	제5호 의안: 제4기 감사 보수 결정의 건	원안대로 승인	-
	제6호 의안: 자산보관계약 변경계약서 체결의 건	원안대로 승인	-
	제7호 의안: 자산관리위탁계약 변경계약서 체결의 건	원안대로 승인	-

VII. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
미래에셋증권(신탁)	최대주주	보통주식	1,012,987	4.92	1,283,530	6.23	-
미래에셋증권(더블유자산운용-중소기업은행)	최대주주의 특수관계인	보통주식	15,000	0.07	15,000	0.27	-
미래에셋증권(안다자산운용-하나은행)	최대주주의 특수관계인	보통주식	10,765	0.05	0	0	-
미래에셋증권(코람코자산운용-우리은행)	최대주주의 특수관계인	보통주식	9,271	0.05	0	0	-
미래에셋자산운용 (485022)	최대주주의 특수관계인	보통주식	100,000	0.49	100,000	0.49	-
미래에셋자산운용 (485023)	최대주주의 특수관계인	보통주식	70,000	0.34	70,000	0.34	-
미래에셋자산운용 (485021)	최대주주의 특수관계인	보통주식	30,000	0.15	0	0	-
계		보통주식	1,248,023	6.06	1,468,530	7.13	-
		-	-	-	-	-	-

※ 미래에셋대우 상호명이 미래에셋증권으로 변경되었습니다.

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
미래에셋증권(주)	120,979	최현만	-	-	-	미래에셋캐피탈(주)	28.25
		조웅기	-	-	-	-	-

※ 출자자수는 2021년 3월 31일 기준, 그 외 2021년 9월30일 기준입니다.

(2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	미래에셋증권(주)
자산총계	110,476,445
부채총계	99,888,860
자본총계	10,587,585
매출액	10,788,598
영업이익	1,250,553
당기순이익	993,050

※ 위 재무현황은 2021.09.30 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 분기보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

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

미래에셋증권(주)는 5가지 투자매매업, 투자중개업, 투자자문업, 투자일임업, 신탁업에 대하여 금융위원회의 인가를 받거나 금융위원회에 등록하여 이를 영위하고 있으며, 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 요인은 없습니다.

나. 최대주주의 주요경력 및 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(%)
미래에셋캐피탈(주)	25	이만희	-	-	-	박현주	34.32
		-	-	-	-	-	-

※ 위 주주현황은 2021.09.30 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 분기보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	미래에셋캐피탈(주)
자산총계	7,864,749
부채총계	5,408,641
자본총계	2,456,108
매출액	315,994
영업이익	73,219
당기순이익	289,493

※ 위 재무현황은 2021.09.30 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 분기보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

다. 주식 소유현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	미래에셋증권(신탁)	1,283,530	6.23	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

※ 위 주주현황은 2021.12.31 기준 명세표 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

소액주주현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	4,397	4,407	99.77	15,877,920	20,600,000	77.08	-

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

라. 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

해당사항 없습니다.

마. 최근 6개월간의 주가 및 주식 거래 실적

구분		2021.07	2021.08	2021.09	2021.10	2021.11	2021.12
주가 (보통주)	최고	5,150원	5,110원	5,220원	5,440원	5,430원	5,340원
	최저	5,030원	5,020원	5,070원	5,170원	5,250원	5,220원
	평균	5,096원	5,072원	5,119원	5,324원	5,364원	5,294원

월간 거래량	최고	205,788주	94,925주	174,512주	145,104주	135,881주	125,729주
	최저	7,277주	17,764주	11,181주	30,191주	8,985주	10,511주
	월계	1,387,860주	957,115주	977,889주	1,239,337주	859,110주	1,023,788주

※ 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 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주 와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
박영희	여	1975년 01월	대표이사	사내이사	비상근	사내이사	現 법무사김현섭 사무소 사무장	-	-	-	2020.02.03~현재	2023년 02월 03일
김연희	여	1980년 12월	이사	기타비상무 이사	비상근	기타비상무이사	現 법무사김현섭 사무소	-	-	-	2020.02.03~현재	2023년 02월 03일
정현섭	남	1980년 11월	이사	기타비상무 이사	비상근	기타비상무이사	現 세무법인신안 세무사	-	-	-	2020.02.03~현재	2023년 02월 03일
김광래	남	1972년 10월	감사	감사	비상근	감사	現 우리회계법인 공인회계사	-	-	-	2020.02.03~현재	2023년 02월 03일

등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

(기준일 : 2021년 12월 31일)

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

- 해당사항 없습니다.

나. 직원 등 현황

(기준일 : 2021년 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 「부동산투자회사법」에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니

다.

다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2021년 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	-

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
-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

2. 산정기준 및 방법

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

- 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

(단위 : 원)

이름	보수의 종류		총액	산정기준 및 방법
-	근로소득	급여	-	-
		상여	-	-
		주식매수선택권 행사이익	-	-
		기타 근로소득	-	-
	퇴직소득		-	-
	기타소득		-	-

- 해당사항 없습니다.

<주식매수선택권의 부여 및 행사현황>

(단위 : 원)

구 분	인원수	주식매수선택권의 공정가치 총액	비고
등기이사	-	-	-
사외이사	-	-	-
감사위원회 위원 또는 감사	-	-	-
계	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

<표2>

(기준일 : 2021.12.31)

(단위 : 원, 주)

부여 받은자	관 계	부여일	부여방법	주식의 종류	최초 부여 수량	당기변동수량		총변동수량		기말 미행사수 량	행사기간	행사 가격
						행사	취소	행사	취소			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

IX. 계열회사 등에 관한 사항

계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	-	-	-	-	-	-
계	-	-	-	-	-	-	-

※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

신고일자	제목	신고내용	신고사항외 진행사항
2021.11.29	주요사항보고서(유형자산양수결정)	이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호(이하 '이지스 411호') 수익증권 취득	매매완료
2021.11.29	기타 경영사항(자율공시)	이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 '이지스 200호') 지분증권 취득	매매완료

2. 우발부채 등에 관한 사항

가. 중요한 소송사건

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

나. 전질 또는담보용어음·수표 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

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

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

XII. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

(단위 : 원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근 거	주요종속 회사 여부
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

2. 계열회사 현황(상세)

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	-	-	-
		-	-

3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일 : 2021년 12월 31일)

(단위 : 원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일 자	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						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

해당사항 없습니다.

2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없습니다.