

# 목 차

투자설명서 .....	1
【대표이사 등의 확인】 .....	2
【본 문】 .....	3
요약정보 .....	3
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 .....	12
I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항 .....	12
1. 공모개요 .....	12
2. 공모방법 .....	13
3. 공모가격 결정방법 .....	13
4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항 .....	14
5. 인수 등에 관한 사항 .....	17
II. 증권의 주요 권리내용 .....	19
III. 투자위험요소 .....	29
1. 사업위험 .....	29
2. 회사위험 .....	52
3. 기타위험 .....	61
IV. 인수인의 의견(분석기관의 평가의견) .....	66
V. 자금의 사용목적 .....	72
VI. 그 밖에 투자자보호를 위해 필요한 사항 .....	74
제2부 발행인에 관한 사항 .....	78
I. 회사의 개요 .....	78
1. 회사의 개요 .....	78
2. 회사의 연혁 .....	80
3. 자본금 변동사항 .....	82
4. 주식의 총수 등 .....	83
5. 정관에 관한 사항 .....	83
II. 사업의 내용 .....	85
1. 사업의 개요 .....	85
2. 주요 제품 및 서비스 .....	101
3. 원재료 및 생산설비 .....	101
4. 매출 및 수주상황 .....	101
5. 위험관리 및 파생거래 .....	101
6. 주요계약 및 연구개발활동 .....	101
7. 기타 참고사항 .....	102
III. 재무에 관한 사항 .....	103
1. 요약재무정보 .....	103
2. 연결재무제표 .....	105
3. 연결재무제표 주식 .....	107
4. 재무제표 .....	136
5. 재무제표 주식 .....	139
6. 배당에 관한 사항 .....	156
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항 .....	158
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 .....	158
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 .....	160
8. 기타 재무에 관한 사항 .....	160

IV. 회계감사인의 감사의견 등 .....	163
1. 외부감사에 관한 사항 .....	163
2. 내부통제에 관한 사항 .....	163
V. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 .....	164
1. 이사회에 관한 사항 .....	164
2. 감사제도에 관한 사항 .....	166
3. 주주총회 등에 관한 사항 .....	167
VI. 주주에 관한 사항 .....	170
VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 .....	173
1. 임원 및 직원 등의 현황 .....	173
2. 임원의 보수 등 .....	174
VIII. 계열회사 등에 관한 사항 .....	177
IX. 대주주 등과의 거래내용 .....	178
X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 .....	179
1. 공시내용 진행 및 변경사항 .....	179
2. 우발부채 등에 관한 사항 .....	179
3. 제재 등과 관련된 사항 .....	179
4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 .....	179
XI. 상세표 .....	181
【 전문가의 확인 】 .....	182
1. 전문가의 확인 .....	182
2. 전문가와의 이해관계 .....	182

# 투자설명서

2023년 06월 29일

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 제1회 무기명식 이권부 무보증사채(사회적채권)

제1회 금 일백억원(₩10,000,000,000)

1. 증권신고의 효력발생일 : 2023년 06월 29일
2. 모집가액 : 제1회 금 일백억원(₩10,000,000,000)
3. 청약기간 : 2023년 06월 29일
4. 납입기일 : 2023년 06월 29일
5. 증권신고서 및 투자설명서의 열람장소
  - 가. 증권신고서 : 전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>
  - 나. 일괄신고 추가서류 : 해당사항 없음
  - 다. 투자설명서 : 전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>  
서면문서 : 이지스자산운용(주) (서울시 영등포구 여의공원로 115)  
삼성증권(주) (서울특별시 서초구 서초대로74길 11)
6. 안정조작 또는 시장조성에 관한 사항  
해당사항 없음

**이 투자설명서에 대한 증권신고의 효력발생은 정부가 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 이 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니며, 이 투자설명서의 기재사항은 청약일 전에 정정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.**

삼성증권(주)

## 【 대표이사 등의 확인 】

### 대표이사 등의 확인서

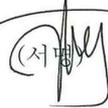
우리는 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사인 이지스자산운용 주식회사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 및 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2023년 06월 29일

【주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사】

이지스자산운용(주) 리츠부문대표

【윤 정 규】



이지스자산운용(주) 신고업무담당이사

【조 환 석】



# 【 본문 】

## 요약정보

### 1. 핵심투자위험

아래의 핵심투자위험은 증권신고서 본문에 기재된 투자위험요소를 주요 항목 위주로 요약한 것이므로 투자위험 전부를 대표하지 않으며, 본문에 기재된 투자위험요소 중 일부 항목이 기재되지 아니할 수 있습니다. 따라서 투자자께서는 반드시 본문 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항, Ⅲ. 투자위험요소를 주의 깊게 검토하신 후 투자판단을 하시기 바랍니다.

본 증권신고서에 기재된 세부 일정 등은 시장 상황 및 이해관계자간의 협의에 따라 변경될 수 있으며, 추후 변동시 관련 법령에 따라 공시할 예정입니다.

하단의 핵심투자위험은 증권신고서 본문에 기재된 투자위험요소 중 중요한 항목만을 투자자의 이해도 제고를 위하여 간단·명료하게 요약한 것입니다. 자세한 투자위험요소는 "본문-제1부 모집 또는 매출에 관한 사항-Ⅲ. 투자위험요소"에 기재되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

구분	내용
----	----

사업위험

**[가. 공실 및 임대료 하락 위험]**

당사 및 당사의 종속회사가 매입한 집합투자증권의 기초자산은 '더샵 부평센트럴시티', '누디트 홍대', '디어스 명동', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower' 자산으로 해당 투자부동산에 공실이 발생하거나 임대료가 하락할 경우 임대료수익으로 영업을 영위하는 당사의 수익성이 악화될 수 있습니다.

당사 및 당사의 종속회사가 보유한 기초자산 중 '더샵 부평', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower'는 개별 임대차계약을 체결하고 있습니다. 계약기간은 주로 1~2년이며, 계약 갱신시점에 인근 지역 주거물가지수 또는 시장임대료를 고려하여 임대료를 인상하고 있습니다. 또한 '누디트 홍대', '디어스 명동'은 주요 임차인과 책임 임대차계약을 체결하고 있습니다. 주요 임차인의 계약기간은 각각 5년, 10년이며, 매년 2.0% 수준으로 임대료를 인상하고 있습니다.

또한 증권신고서 제출 전일 현재 당사 투자자산의 평균 임대율(AUM 가중평균)은 97.6%로 안정적인 임대현황을 보여주고 있습니다. 하지만 향후 임차계약기간 종료 후 재계약 여부 및 재계약에 따른 임대료 조건에 따라 당사의 수익성은 악화될 수 있습니다. 또한 잔여임대차계약기간이 남아 있음에도 불구하고 예상치 못한 경제적, 사회적, 법률적 사유 등으로 중도해지가 발생하면 당사의 영업실적 및 현금흐름 등에 부정적 영향을 끼칠 수 있으니 투자시 유의하시기 바랍니다.

**[나. 경기 둔화에 따른 부동산가격 하락 위험]**

부동산투자회사 특성 상, 보유 부동산의 가치에 따른 매각손익 및 임대료수익이 영업수익의 대부분을 차지합니다. 따라서, 당사가 보유 부동산을 매각할 경우 발생하는 손익이 당사의 사업성과에 영향을 미칠 예정입니다. 국내외 경기 상황이 변동되어 부동산 가격이 현저히 하락할 경우 당사의 기업가치는 하락 위험에 직면할 수 있으며, 향후 보유 부동산의 매각 손실이 발생할 수 있는 위험에 직면하게 됩니다. 최근 국내외 경제는 코로나19 사태의 영향으로 위축되었던 경기가 회복되고 있는 상황이지만, 이와 동시에 경기불확실성도 높게 유지되고 있는 상황입니다. 글로벌 경제는 코로나19 사태 외에도 러시아-우크라이나 사태로 인한 공급망 훼손, 물가 상승 등 직접적인 영향 뿐만 아니라 장기적인 관점에서 지정학적 리스크로 인한 경기 하강 리스크를 내포하고 있으며 국내 경기 또한 코로나19의 종식에 따른 성장 개선세가 예상과 달리 지연되고 있습니다. 이러한 국내외 경기 변동은 당사가 영위하는 부동산투자업 업황에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로 투자 시 유의하여 주시기 바랍니다.

**[다. 정부의 부동산 정책에 따른 부동산가격 하락 위험]**

당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사이며, 부동산투자회사 특성상 부동산 가격이 하락할 경우 향후 매각 차익이 감소하여 당사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이러한 부동산 가격은 정부의 부동산 정책에 따라 민감하게 변동될 수 있습니다. 부동산 가격은 정부의 부동산 정책 변동에 대한 영향도가 매우 높습니다. 최근 고금리, 고물가, 저성장 상황으로 인해 국내 주택 거래량이 급격하게 위축되고 주택 가격이 급락하자 정부는 수요규제를 풀어 시장의 안정을 찾고자 그동안 강화했던 부동산 규제를 완화하

는 방안을 지속적으로 발표했습니다. 그럼에도 불구하고 미분양 우려 증가에 따른 민간 주택 공급 심리 악화, 금리 상승으로 인한 주택 수요 감소 등이 지속되고 있는 등 주택시장에 대한 불확실성은 여전한 상황입니다. 이와 같은 상황은 당사의 사업 및 재무상태에도 불확실성을 초래할 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 정부가 정책 노선을 변경하여 부동산 규제 강화 정책이 추가 발표될 경우 부동산 시장이 추가적으로 위축될 가능성을 배제할 수 없습니다. 이러한 부동산 정책들은 전반적으로 부동산 시장의 변동성을 증가시키고, 시장의 침체를 야기할 가능성이 있으며, 이는 당사가 보유한 부동산 가치 하락으로 이어져 당사의 수익성이 감소될 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

[라. 금리 변화에 따른 부동산 경기 하강 위험]

금리 변동과 부동산 가격은 밀접한 연관성을 보유하고 있습니다. 기준금리 인상이 지속되어 향후 시장금리 상승이 지속될 경우, 자금을 차입하여 부동산을 구입하는 수요가 감소할 수 있습니다. 2022년 들어 물가에 대한 통제 필요성이 증가하며 2022년 3월 FOMC는 기준금리를 0.25%p. 인상(0.25~0.50%)하였습니다. 또한, 5월 FOMC에서는 기준금리를 0.50%p.인상(0.75~1.00%)하며 인플레이션 확대에 대응하는 모습을 보여주며 남은 FOMC 회의마다 기준금리의 추가 인상을 예고하였고, 6월 FOMC에서는 0.75%p. 인상(1.50~1.75%)함과 동시에 점도표상 23년 말 기준금리가 2.8%에서 3.8%로 상향되면서 연내 긴축 영역으로까지 인상할 의향을 나타냈습니다. 2022년 12월 FOMC 회의에서는 기준금리를 0.5%p. 인상하였고 2023년 2월, 2023년 3월, 2023년 5월에 연준은 각각 기준금리를 0.25%p, 0.25%p, 0.25%p. 추가 인상하였으며, 6월은 동결을 발표하면서 증권신고서 제출일 전일 기준 미국 기준금리는 5.00%~5.25%를 유지하고 있습니다. 한국은행 또한 빠르게 증가하는 물가 상승을 억제하기 위해 2022년 1월, 4월, 5월, 8월, 11월 각각 금리를 0.25%p. 인상했고, 2022년 7월, 10월 금통위에서 각각 금리를 0.50%p. 추가인상하였고, 2023년 01월 0.25%p.를 다시 인상하여 증권신고서 제출일 전일 현재 3.50%에 이르렀습니다. 이에 따라 당사가 보유한 부동산의 가치가 하락하여, 향후 보유 부동산을 매각하는 시점에 부동산 매각손실이 발생할 위험에 직면할 수 있으며, 당사의 사업성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다. 또한, 향후 당사가 부동산을 추가로 매입할 시 차입금리 증가로 당사의 금융비용이 증가하여 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

[마. 부동산 상태에 관한 위험]

당사가 보유한 부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이에 당사는 보유 부동산에 대하여 포괄적인 보험에 가입하였으나, 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다. 또한, 건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다.

[바. 환율변동 위험]

당사의 기준통화는 한국 원화이나, 이지스글로벌일반사모부동산투자신탁

427호(이하 "이지스427호") 및 이지스USCore일반사모부동산투자신탁458호(이하 "이지스458호")를 통해 보유한 부동산(기초자산)의 투자 및 운용을 위한 통화는 달러입니다. 이에 따라 투자운용기간 중 환율, FWD, CRS등 외환과 관련된 변수의 변동에 따라 당초 예상과 달리 배당수익률 및 목표수익률등이 감소하거나, 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다.

이러한 운용 상의 환율 변동에 따른 위험을 대비하고자 회사는 스왑은행을 통해 현재 운용 중인 자산의 환헤지 계약을 체결하였으며, 향후 해외 자산을 신규 편입할 시 환헤지 계약을 체결 예정입니다. 하지만 환헤지 계약을 통해 환율변동 위험이 완전히 제거되는 것은 아니며, 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 당사의 수익성이 영향을 받을 수 있습니다.

**[사. 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험]**

당사의 자회사(또는 자리츠)가 보유하고 있는 이지스427호 및 이지스458호가 적용 받거나 적용 받을 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 금액은 당사의 예상에 기초하고 있습니다. 따라서 국내외 법적 이슈 등으로 인해 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이로 인해 당사의 수익성이 영향을 받을 수 있습니다.

**[아. 대리인 및 이해상충 관련 위험]**

회사는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로 이지스자산운용(주)는 회사의 자산관리업무를 위탁받아 업무를 수행하고 있습니다. 회사의 사업 목적이 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것이기 때문에 자산관리회사는 매우 중요한 역할을 수행하고 있습니다. 이외에도 스카이펀드서비스(주)가 일반사무 업무를, 엔에이치투자증권(주)가 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 업무를 수행하고 있습니다. 향후 해당 회사들의 신용 사건 발생 등의 발생으로 정상적 업무 수행이 불가능한 경우 업무를 대체할 회사를 선택해야하는 등 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 또한, 각 사가 각자의 독자적 업무영역을 가지고 있는 법인으로, 독자적 업무 및 이윤 창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다.

**[가. 수익성 관련 위험]**

당사의 영업수익은 당사 및 당사의 종속회사로부터 창출되는 배당수익과 당기 손익금융자산평가이익으로 구성되어 있습니다. 당사의 제6기 (2022.07.01~2022.12.31) 연결기준 영업수익은 약 664억원이었으며, 당기순이익 약 627억원을 달성하였습니다. 또한 당사의 주요 영업비용은 당기손익금융자산평가손실, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료 등으로 투자부동산과 관련된 비용으로 구성되며, 해당 수수료는 계약상 금액에 따라 지급 중에 있습니다.

당사는 금번 공모사채로 조달한 금액을 자리츠인 이지스글로벌레지던스위탁 관리부동산투자회사(주)에 출자하고, 자리츠는 직접 조달한 차입금을 상환할 예정입니다.

향후 추가 편입 부동산 및 임대차계약에 따라 당사의 수익구조에 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 임차인으로부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 당사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다.

**[나. 재무구조 악화 위험 및 유동성 관련 위험]**

당사의 최근 사업연도 말 기준인 2022년 12월 31일 연결기준 총자산규모는 3,538억원, 부채규모는 1,140억원으로 당사의 부채비율은 47.53%, 차입금의 존도는 32.16%입니다. 당사는 금번 공모 무보증사채 발행을 통해 총 100억원을 조달 예정이며, 동 조달자금의 사용목적은 자리츠 출자입니다. 자리츠는 동 재원을 채무상환자금 및 부대비용으로 활용할 예정입니다. 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다. 한편, 당사의 비연결종속기업 및 관계기업은 당기 손익금융자산으로 관련 펀드의 평가손익이 당기손익으로 영업이익에 포함되는 반면, 관련 펀드의 차입금과 금융비용은 연결재무제표 상 차입금과 금융비용에 포함되지 않습니다. 당사의 최근 결산일(2022.07.01~2022.12.31) 기준 당사의 이자보상비율은 24.1배를 기록하고 있습니다.

당사의 부채비율 및 이자보상비율은 양호한 편이나, 사채를 조달하는 과정에서 금융비용이 증가할 것으로 예상됩니다. 사채 및 향후 부채 혹은 자본 조달로 재무구조가 변동될 가능성이 존재하며 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다.

**[다. 임대료수익 변동에 따른 위험]**

당사 및 당사의 종속기업이 소유하고 있는 부동산 임대차계약은 개별임대차계약과 책임임대차계약으로 구분할 수 있습니다. 개별임대차계약을 체결하고 있는 '더샵 부평', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower'의 경우 임대차 계약기간이 1년~2년이며, 계약갱신시 물가상승률 및 주변 임대료 수준을 고려하여 임대료를 상승시킬 수 있습니다. 책임임대차계약을 체결하고 있는 '누디트 흥대', '디어스 명동'의 경우 주요 임차인의 임대차 계약기간은 각각 5년, 10년이며, 매년 2.0% 수준으로 기본임대료를 상승시킬 수 있습니다. 다만, 임대차 계약의 만기가 도래했을 때 임차인이 연장을 원하지 않을 경우 대체 임차인이 없는 상황에서 공실이 발생할 가능성을 배제할 수 없으며, 임차 수요 약화로 인하여 임대료 시세가 기존 계약보다 하락할 경우 신규 임차인과의 재계약 시 임대수익이 하락하여 당사의 배당수익률이 하락할 가능성이 있습니다.

[라. 매입가격 추정 오류의 위험]

당사는 기존에 매입하거나 매입 예정인 투자부동산 및 보통주식 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 자산 매입 시 감정가액 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산 처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다. 당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가금액보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

[마. 추가 비용(CAPEX, OPEX) 지출 위험]

부동산의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 직간접적으로 투자하고 있는 부동산에 대하여 부동산투자회사법상의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)가 해당 업무를 수행하고 있습니다. 당사의 투자부동산에서 발생하는 일반적인 수준의 유지보수의무 및 CAPEX 관련비용은 임대차계약에 따라 임차인이 부담하는 것으로 계약되어 있습니다. 이러한 계약 조건에 따라 당사 보유 부동산의 유지보수 관련해 당사가 추가적으로 부담할 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있어 이로 인해 당사가 직접 투자 부동산을 통해 창출하는 임대수익 및 자리츠로부터 수취하는 배당수익이 감소할 수 있습니다.

기타 투자위험

**[가. 환금성 제약 위험]**

본 사채의 상장이정일은 2023년 06월 29일입니다. 본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장심사요건을 충족하고 있는 바, 한국거래소의 상장심사를 무난하게 통과할 것으로 판단됩니다. 하지만 급격한 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성이 있으며, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생할 경우 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자께서는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

**[나. 기한의 이익 상실 선언에 따른 위험]**

당사가 본 사채의 발행과 관련하여 사채관리회사와 맺은 사채관리계약과 관련하여 의무조항을 위반한 경우 본 사채의 사채권자 및 사채관리회사는 사채권자집회의 결의에 따라 당사에게 서면통지를 함으로써 당사가 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있습니다.

**[다. 예금자보호법 미적용]**

본사채는 예금자보호법의 적용대상이 아니며, 금융기관 등이 보증한 것이 아니므로 원리금 상환 책임은 당사에게 있습니다. 따라서 투자자께서는 이러한 점을 고려하시어 투자에 유의하시기 바랍니다.

**[라. 공모일정 변경 및 증권신고서 내용 수정에 따른 위험]**

본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생시 변경될 수 있습니다. 또한 본 신고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제120조 제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제120조 제2항에 규정된 바와 같이 동 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 혹은 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지는 것은 아닙니다.

**[마. 사채권 전자등록에 관한 사항]**

본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록기관인 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 사채의 권리 내용을 전자등록하고 사채권은 발행하지 아니합니다. 본 사채에 대하여는 실물채권을 발행하거나 등록필증을 교부하지 아니합니다.

**[바. 예측 진술된 기재사항의 변동 가능성 및 전자공시사항 참조]**

당사는 상기에 기술된 투자위험요소 외에도 경제상황 등에 의하여 직접적 또는 간접적으로 영향을 받을 수 있습니다. 또한, 금융감독원 전자공시 홈페이지 (<http://dart.fss.or.kr>)에는 당사의 감사보고서 등 기타 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자자께서는 투자여사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.

**[사. 신용평가에 관한 사항]**

당사의 금번 발행하는 사채의 경우 무보증사채로 NICE신용평가(주) 및 한국기업평가(주)로부터 신용등급을 'A-'로 평가받았습니다.

**[아. ESG채권 관련 사항]**

금번 제1회 무보증 사채는 취약계층 주택공급 목적의 사회적채권으로, 단기적

인 영업실적 또는 재무성과 제고를 위하여 발행되는 것이 아닙니다. 제1회 무보증 사채를 통해 조달되는 자금이 당초계획과 다르게 집행되거나 기대한 사회적 가치를 달성하지 못하는 경우에는 제1회 사채의 한국거래소 사회책임투자채권 전용 세그먼트 등록 취소 또는 당사의 평판 악화 등을 초래할 수 있습니다. 당사의 예정 프로젝트가 ICMA의 SBP 및 UNGC의 SDGs에 부합한다는 평가를 받았으며 본 사채에 대한 ESG 금융상품 평가 결과 한국기업평가(주)로부터 S1등급을 획득하였습니다. 다만, 동 평가 결과는 당사의 신용등급 및 상환능력이 고려되지 않은 것으로서 원리금 상환을 보장한다는 의미가 아니므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.

## 2. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

회차 : 1

(단위 : 원, 주)

채무증권 명칭	무보증사채	모집(매출)방법	공모		
권면(전자등록) 총액	10,000,000,000	모집(매출)총액	10,000,000,000		
발행가액	10,000,000,000	이자율	6.30		
발행수익률	6.30	상환기일	2024년 06월 29일		
원리금 지급대행기관	(주)국민은행 압구정종합금융센터	(사채)관리회사	유진투자증권(주)		
비고	ESG채권(사회적 채권)				
평가일	신용평가기관		등급		
2023년 06월 19일	나이스신용평가		회사채 (A-)		
2023년 06월 19일	한국기업평가		회사채 (A-)		
인수(주선) 여부		채무증권 상장을 위한 공모여부			
인수		예			
인수(주선)인		인수수량	인수금액	인수대가	인수방법
대표	삼성증권	1,000,000	10,000,000,000	0.25%	총액인수
청약기일	납입기일	청약공고일	배정공고일	배정기준일	
2023년 06월 29일	2023년 06월 29일	-	-	-	
자금의 사용목적					
구 분			금 액		
채무상환자금			10,000,000,000		
발행제비용			96,120,000		

### 【국내발행 외화채권】

표시통화	표시통화기준 발행규모	사용 지역	사용 국가	원화 교환 예정 여부	인수기관명
-	-	-	-	-	-
보증을	보증기관	-	지분증권과	행사대상증권	-

받은 경우	보증금액	-	연계된 경우	권리행사비율	-
담보 제공의 경우	담보의 종류	-		권리행사가격	-
	담보금액	-		권리행사기간	-

매출인에 관한 사항				
보유자	회사와의 관계	매출전 보유증권수	매출증권수	매출후 보유증권수
-	-	-	-	-

<b>【주요사항보고서】</b>	-		
<b>【파생결합사채 해당여부】</b>	기초자산	옵션종류	만기일
N	-	-	-
<b>【기 타】</b>	<p>▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않음.</p> <p>▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 "주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률" 제 39조에 의거 전자등록주식등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함.</p> <p>▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음.</p> <p>▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함.</p> <p>▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2023년 06월 27일이며, 상장예정일은 2023년 06월 29일임.</p>		

주1) 2019년 09월 16일 시행되는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 따라 본 사채의 '권면'은 존재하지 않으며, 전자등록총액을 한국예탁결제원에 전자등록합니다.

# 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

## I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

### 1. 공모개요

[회 차: 제1회]

(단위: 원)

항 목		내 용											
사채종목		무보증사채											
구 분		무기명식 무보증 이권부 원화표시 공모사채											
전자등록 총액		10,000,000,000											
할 인 율(%)		-											
발행수익율(%)		6.30											
모집 또는 매출가액		각 사채 권면(전자등록) 금액의 100%로 한다.											
모집 또는 매출총액		10,000,000,000											
각 사채의 금액		본 사채의 경우 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따른 전자등록으로 발행하므로 실물채권을 발행하지 않는다.											
연리이자율(%)		6.30											
이자지급 방법 및 기한	이자지급 방법	이자는 "본 사채" 발행일로부터 원금상환기일 전일까지 계산하여 매 1개월마다 "본 사채"의 연 이율을 적용하여 계산한 연간 이자의 1/12씩 후급하며 이자지급기일은 아래와 같다. 다만, 이자지급기일이 영업일이 아닌 은행휴업일에 해당할 경우 그 다음 영업일에 지급하고, 이자지급기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다.											
	이자지급기한	<table border="1"> <tr> <td>2023년 07월 29일,</td> <td>2023년 08월 29일,</td> <td>2023년 09월 29일,</td> <td>2023년 10월 29일,</td> </tr> <tr> <td>2023년 11월 29일,</td> <td>2023년 12월 29일,</td> <td>2024년 01월 29일,</td> <td>2024년 02월 29일,</td> </tr> <tr> <td>2024년 03월 29일,</td> <td>2024년 04월 29일,</td> <td>2024년 05월 29일,</td> <td>2024년 06월 29일</td> </tr> </table>	2023년 07월 29일,	2023년 08월 29일,	2023년 09월 29일,	2023년 10월 29일,	2023년 11월 29일,	2023년 12월 29일,	2024년 01월 29일,	2024년 02월 29일,	2024년 03월 29일,	2024년 04월 29일,	2024년 05월 29일,
2023년 07월 29일,	2023년 08월 29일,	2023년 09월 29일,	2023년 10월 29일,										
2023년 11월 29일,	2023년 12월 29일,	2024년 01월 29일,	2024년 02월 29일,										
2024년 03월 29일,	2024년 04월 29일,	2024년 05월 29일,	2024년 06월 29일										
신용평가 등급	평가회사명	NICE신용평가(주), 한국기업평가(주)											
	평가일자	2023년 06월 19일 / 2023년 06월 19일											
	평가결과등급	A- (안정적) / A- (안정적)											
대표주관회사		삼성증권(주)											
상환방법 및 기한	상환방법	"본 사채"의 원금은 2024년 6월29일에 일시 상환한다. 단, 상환기일이 영업일이 아닌 은행휴업일에 해당할 경우 그 다음 영업일에 상환하고, 상환기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다.											
	상환기한	2024년 06월 29일											
납 입 기 일		2023년 06월 29일											
등 록 기 관		한국예탁결제원											

원리금	회 사 명	(주)국민은행 압구정종합금융센터
지급대행기관	회사고유번호	00386937
ESG채권 종류		사회적채권(Social Bond)
기 타 사 항		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않음.</li> <li>▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 "주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률" 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함.</li> <li>▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음.</li> <li>▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함.</li> <li>▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2023년 06월 27일이며, 상장예정일은 2023년 06월 29일임.</li> </ul>

주1) 2019년 09월 16일 시행되는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 따라 본 사채의 '권면'은 존재하지 않으며, 전자등록총액을 한국예탁결제원에 전자등록합니다.

## 2. 공모방법

해당사항 없습니다.

## 3. 공모가격 결정방법

(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 제1회 무보증사채 발행을 위한 공모는 「증권인수업무 등에 관한 규정」 제2조 2호 나목에 의거, 동 규정에 의한 공모에 해당하지 않습니다. 따라서 금번 공모는 원칙적으로 「증권인수업무 등에 관한 규정」에서 정하고 있는 공모 및 인수, 수요예측 등의 제반 사항을 따를 의무가 없습니다.

### 「증권인수업무 등에 관한 규정」

#### 제2조(용어의 정의)

이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 이 규정에서 정하지 아니한 용어는 관계법령에서 정하는 바에 따른다.

(중략)

2. "공모"란 법 제9조제7항 또는 제9항에서 정하는 모집 또는 매출의 방법으로 증권(법 제4조제2항 제6호의 증권으로서 법 제9조제16항에서 규정하는 외국법인등이 발행한 주권을 기초로 하여 법 제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원이 발행한 외국증권예탁증권을 포함한다. 이하 같다)을 신규로 발행하거나, 이미 발행된 증권을 매도하는 것을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 행하는 공모는 이 규정에 의한 공모로 보지 아니한다.

가. 선박투자회사법에 따른 선박투자회사

나. 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사

다. 사회기반시설에 대한 민간투자법에 따른 사회기반시설투융자회사  
 라. 법 제9조제18항제2호에 따른 투자회사 및 법 제234조에 따른 상장지수집합투자기구  
 마. 그 밖에 가목부터 라목에 준하는 자로 협회가 정하는 자  
 3. "기업공개"란 법 제9조제15항제4호에 따른 주권비상장법인이 법 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에 주권을 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모 및 법 제9조제15항제3호에 따른 주권상장법인이 유가증권시장, 코스닥시장, 코넥스시장 중 해당 법인이 상장되지 않은 다른 시장에 신규로 상장하기 위하여 행하는 공모를 말한다.

(중략)

7. "수요예측"이란 주식 또는 무보증사채를 공모함에 있어 공모가격(무보증사채의 경우 공모금리를 말한다)을 결정하기 위하여 공동대표주관회사가 공모예정기업의 공모희망가격(무보증사채의 경우 공모희망금리를 말한다)을 제시하고, 매입희망 가격, 금리 및 물량 등의 수요상황을 파악하는 것을 말한다.

7의2. "수요예측등"이란 제5조제1항제2호부터 제4호까지의 방법으로 공모가격을 결정하는 것을 말한다.

따라서 제1회 무보증사채의 발행과 관련된 공모가격은 당사와 대표주관회사의 협의에 의해 연 6.3%의 이자율로 발행조건이 결정되었습니다.

## 4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항

### 가. 모집 관련 사항

1. 공고기간 : 증권신고서 수리일 이후부터 청약개시일까지
2. 청약기간 : 2023년 6월 29일 09시부터 12시까지
3. 청약방법 :
  - (1) 청약자는 청약증거금과 함께 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명하여 청약취급처에 FAX 또는 전자우편의 형태로 제출하는 방법으로 청약한다.
  - (2) 청약대상 : 기관투자자(이하 인수규정 제2조 제8호에 의한 기관투자자로 한다. 이하 같다.)에게 청약금액의 총액을 우선배정하며, 청약이 미달된 경우에 한하여 일반청약자(기관투자자 외의 투자자를 말한다. 이하 같다.)에게 배정한다. 청약일 당일 납부한 청약금에 대해서는 전액 환불조치 할 수 있다.
  - (3) 청약단위 : 최저청약단위는 일십억원 이상으로 하며, 일십억원 이상은 십억원 단위로 한다. 또한, 청약자 1인당 "본 사채"에 청약하는 청약총액은 "본 사채"의 전자등록총액을 초과하지 못한다.
  - (4) 청약제한 : 청약자는 1인 1건에 한하여 청약할 수 있으며, "금융실명거래 및 비밀보장에 관한법률"의 규정에 의한 실명확인이 된 계좌를 통하여 청약을 하거나 별도로 실명확인을 하여야 한다. 이중청약이 있는 경우 그 전부를 청약하지 아니한 것으로 본다.
  - (5) 청약증거금 : 사채 발행가액의 100%에 해당하는 금액으로 하며, 2023년 6월 29일에 "본 사채"의 납입금으로 대체 충당하고, 청약증거금에 대하여는 이자를 지급하지 아니한다.
  - (6) 청약취급처 : "대표주관회사"의 본점
  - (7) 청약서를 송부한 청약자는 당일 16시까지 청약증거금을 청약취급처로 납부한다.
  - (8) 청약기간 종료일 마감시간까지 청약서를 송부하지 아니한 청약에 대해서는 미청약으로 간주한다.
  - (9) 청약 후 그 총액에 대하여 청약금액에 대하여 다음 각 호의 방법으로 배정한다.

가. 청약자의 청약분에 대하여는 당일의 영업개시시간 이후 12시까지 접수된 분에 한하여 다음 각호의 방법으로 배정한다.

- ① 기관투자자 : 기관투자자의 청약을 집계하여 청약 물량이 많은 순서대로 우선 배정한다.
- ② 일반청약자 : 기관투자자 배정 후 잔액이 발생한 경우, 그 잔액에 대하여 청약금액에 비례하여 십억원 단위로 안분 배정한다.

나. 청약자의 특성 등을 고려하여 "대표주관회사"가 내부 규정 및 기타 합리적인 판단에 따라 배정받는자, 배정비율 및 배정단위 등을 결정할 수 있다.

4. 투자설명서의 교부 : "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제124조의 규정에 따른 투자 설명서를 교부할 책임은 "발행회사"와 "인수단"에게 있으며, "본 사채"에 투자하고자 하는 투자자("자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자는 제외한다)는 청약전 투자설명서를 교부받아야 한다.

- ① 교부장소 : "인수단"의 본점
- ② 교부방법 : "본 사채"의 "투자설명서"는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법 또는 전자문서의 방법으로 교부한다.
- ③ 교부일시 : 2023년 6월 29일
- ④ 기타사항 :

가. "본 사채" 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우 투자설명서 수령거부 의사를 서면 또는 법령이 허용하는 방법에 의하여 표시하여야 한다.

나. 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령 거부 의사를 서면·전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시하지 않을 경우 "본 사채"의 청약에 참여할 수 없다. 단, 전자문서의 방법으로 투자설명서를 교부 받고자 하는 투자자는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제124조 제1항 각호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

5. "본 사채"의 사채금 납입기일 : 2023년 6월 29일

6. "본 사채"의 납입을 맡을 은행 : 주식회사 국민은행 압구정종합금융센터

7. 등록기관 : "본 사채"의 등록기관은 한국예탁결제원으로 하며, 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거하여 전자등록한다.

8. 전자등록 신청 :

- (1) "발행회사"는 각 "인수단"이 총액인수한 채권에 대하여 사채금 납입기일에 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제24조에 의한 전자등록을 신청할 수 있다.
- (2) 각 "인수단"은 "발행회사"로 하여금 전자등록을 신청할 수 있도록 전자등록 내역을 "발행회사"에 통보하여야 한다. 단 전자등록신청에 관련한 사항은 본 계약 제15조 제2항에 따라 "대표주관회사"에 위임한다.

※ 관련법규

<자본시장과 금융투자업에 관한 법률>

제9조 (그 밖의 용어의 정의)

⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다.

1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조(정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

**<자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령>**

제11조(증권의 모집·매출) ① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가
  - 가. 제10조제1항제1호부터 제4호까지의 자
  - 나. 제10조제3항제12호·제13호에 해당하는 자 중 금융위원회가 정하여 고시하는 자
  - 다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인
  - 라. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 신용평가회사(이하 "신용평가회사"라 한다)
  - 마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사·세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자
  - 바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 연고자
  - 가. 발행인의 최대주주(법 제9조제1항제1호에 따른 최대주주를 말한다. 이하 같다)와 발행주식총수의 100분의 5 이상을 소유한 주주
  - 나. 발행인의 임원(「상법」 제401조의2제1항 각 호의 자를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 및 「근로복지기본법」에 따른 우리사주조합원
  - 다. 발행인의 계열회사와 그 임원
  - 라. 발행인이 주권비상장법인(주권을 모집하거나 매출한 실적이 있는 법인은 제외한다)인 경우에는 그 주주
  - 마. 외국 법령에 따라 설립된 외국 기업인 발행인이 종업원의 복지증진을 위한 주식매수제도 등에 따라 국내 계열회사의 임직원에게 해당 외국 기업의 주식을 매각하는 경우에는 그 국내 계열회사의 임직원

바. 발행인이 설립 중인 회사인 경우에는 그 발기인

사. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 연고자로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자) 법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
- 1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

## 나. 일정

(1) 납입기일: 2023년 06월 29일

(2) 발행일: 2023년 06월 29일

## 다. 납입장소

국민은행 압구정종합금융센터

## 라. 상장일정

(1) 상장신청예정일: 2023년 06월 27일

(2) 상장예정일: 2023년 06월 29일

## 마. 사채권교부예정일

전자등록기관인 한국예탁결제원에 사채의 권리내용을 전자등록하고 사채권은 발행하지 않습니다.

## 바. 사채권 교부장소

"본 사채"에 대하여는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제36조에 의하여 실물채권을 발행하지 않고 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록한다.

사. 기타 모집 또는 매출에 관한 사항

(1) "본 사채"에 대하여는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제36조에 의하여 사채권을 발행하지 않고 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록한다.

(2) 본 사채권의 원리금 지급은 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사가 전적으로 책임을 집니다.

(3) 원금상환이나 이자지급을 이행하지 아니한 때에는 해당 원금 및 이자에 대하여, 각 해당 지급기일 익일부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 서울특별시에 본점을 두고 있는 시중은행(주식회사 국민은행, 주식회사 우리은행, 주식회사 신한은행, 농협은행 주식회사, 주식회사 하나은행)의 연체대출 이율 중 최고이율을 적용하되, 동 연체대출 최고이율이 본 사채 이자율을 하회하는 경우에는 본 사채 이자율을 적용합니다.

## 5. 인수 등에 관한 사항

## 가. 사채의 인수

[회 차: 1]

(단위: 원)

인수인			주 소	인수금액 및 수수료율		인수조건
구분	명칭	고유번호		인수금액	수수료율(%)	
대표	삼성증권	00104856	서울특별시 서초구 서초대로74길 11	10,000,000,000	0.25	총액인수

## 나. 특약사항

"인수계약서"상의 특약사항은 다음과 같습니다.

### 제16 조(특약사항)

"발행회사"는 "본 사채"의 상환을 완료하기 이전에 아래의 사항이 발생하였을 경우 지체없이 "인수단"에게 통보하여야 한다. 다만, "금융감독원" 또는 "한국거래소"에 당해 사항을 공시한 경우에는 "인수단"에게 통보한 것으로 간주한다.

1. "발행회사"의 발행어음 또는 수표의 부도 혹은 기타 사유로 금융기관으로부터 거래가 정지된 때
2. "발행회사"의 영업의 일부 또는 전부의 변경, 정지 또는 양도
3. "발행회사"의 영업목적의 변경
4. 화재, 홍수 등 천재지변, 재해로 "발행회사"에게 막대한 손해가 발생한 때
5. "발행회사"가 다른 회사를 인수 또는 합병하거나 "발행회사"가 다른 회사에 인수 또는 합병될 때, "발행회사"를 분할하고자 할 때, 발행회사의 중요한 자산 또는 영업의 전부 또는 중요한 일부를 양도할 때, 기타 발행회사의 조직에 관한 중대한 변경이 있는 때
6. 자산재평가법에 의하여 자산재평가 착수보고서와 재평가신고를 한 때
7. "발행회사" 자기자본의 100% 이상을 타법인에 출자하는 내용의 이사회결의 등 내부 결의가 있을 때
8. "발행회사" 자기자본의 100% 이상의 차입 또는 기채를 그 내용으로 하는 이사회결의 등 내부결의가 있을 때
9. "발행회사"가 다른 회사와 영업의 중요부분을 영업양수도 하고자 하는 때
10. 기타 "발행회사" 경영상 중대한 영향을 미치는 사항이 발생한 때

## II. 증권의 주요 권리내용

### 1. 주요 권리내용

#### 가. 일반적인 사항

(단위: 억원)

회차	금액	연리이자율	만기일	옵션관련사항
제1회 무보증사채	100	6.30%	2024년 06월 29일	-

(1) 당사가 발행하는 제1회 무보증사채는 무기명식 이권부 공모사채로서, 본 사채에는 Call-Option이나 Put-Option 등의 조기상환권이 부여되어 있지 않습니다.

(2) 또한, 주식으로 전환될 수 있는 전환청구권이 부여되어 있지 않으며, 본 사채의 등록기관은 한국예탁결제원으로, '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의하여 사채권을 발행하지 않고 전자등록계좌부에 전자등록합니다.

#### 나. 기한의 이익 상실에 관한 사항

본 사채의 조기상환을 청구할 수 있는 권리는 기한의 이익을 상실한 경우에만 발생합니다. 사채관리계약서 상 기한의 이익 상실에 관한 사항은 아래와 같습니다.

"발행회사"는 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사를 지칭하며, "사채관리회사"는 유진투자증권(주)을 의미합니다.

#### ■ 기한의 이익 상실에 관한 사항 ("사채관리계약서 제1-2조 제14호")

##### 14. 기한의 이익 상실에 관한 사항

(1) 다음 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에 "발행회사"은 즉시 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실하며, 이 사실을 공고하고 자신이 알고 있는 사채권자 및 "사채관리회사"에게 이를 통지하여야 한다.

가. "발행회사"("발행회사"의 청산인이나 "발행회사"의 이사를 포함)가 파산 또는 회생절차개시의 신청을 한 경우

나. "발행회사"("발행회사"의 청산인이나 "발행회사"의 이사를 포함) 이외의 제3자가 "발행회사"에 대한 파산 또는 회생절차개시의 신청을 하고 "발행회사"가 이에 동의("발행회사" 또는 그 대표자가 법원의 심문에서 동의 의사를 표명한 경우 포함)하거나 위 제3자에 의한 해당 신청이 있을 후 10일 이내에 그 신청이 취하 되거나 법원의 기각 결정이 내려지지 아니한 경우. 이 경우 "발행회사"의 동의가 있는 경우에는 그 동의 의사가 법원에 제출된 시점(심문시 동의 의사 표명이 있는 경우에는 해당 심문 종결시)을, 기타의 경우에는 제3자에 의한 신청일로부터 10일이 도과된 때를 각 그 기준으로 하되 후자의 경우 그 기간 도과 전에 법원에 의한 파산이나 회생 관련 보전처분이나 절차중지명령 또는 회생절차개시결정이나 파산선고가 내려지면 그 때를 기준으로 한다.

다. "발행회사"에게 존립기간의 만료 등 정관으로 정한 해산사유의 발생, 법원의 해산명령 또는 해산판결, 주주총회의 해산결의가 있는 경우

라. "발행회사"가 휴업 또는 폐업하는 경우(단, 노동쟁의로 인한 일시적인 휴업은 제외한다.)

마. “발행회사”가 발행, 배서, 보증, 인수한 어음 또는 수표가 부도처리 되거나 기타의 이유로 은행 거래 또는 당좌거래가 정지된 때와 “발행회사”에게 금융결제원(기타 어음교환소의 역할을 하는 기관을 포함한다)의 거래정지처분이 있는 때 및 채무불이행명부등재 신청이 있는 때 등 “발행회사”가 지급불능 또는 지급정지의 상태에 이른 것으로 인정되는 경우(지급불능 또는 지급정지 상태의 인정 여부는 판단 시점 현재 “발행회사”의 전반적인 재무 상황을 고려하여 판단한다)

바. 본 사채의 만기가 도래하였음에도 “발행회사”가 그 정해진 원리금 지급 의무를 해태하는 경우  
사. “발행회사”의 부채총액이 자산총액을 초과하여 채권금융기관이 상환기일 연장, 원리금감면, 대출금의 출자전환 기타 이에 준하는 방법으로 채권을 재조정할 필요가 있다고 인정되는 경우

아. 감독관청이 “발행회사”의 중요한 영업에 대해 정지 또는 취소처분을 내려 사채의 상환이 불가능할 것으로 객관적으로 판단되는 경우(“중요한 영업”이라 함은 “발행회사”의 업종, 사업구조 등을 고려할 때 해당 영업에 대한 정지 또는 취소처분이 내려지는 경우 “발행회사”가 그의 주된 사업을 영위할 수 없어 “본 사채”의 상환이 사실상 불가능할 것으로 객관적으로 판단되는营业을 말한다)

자. “발행회사”가 본 사채 이외의 사채에 관하여 기한의 이익을 상실한 경우

차. “발행회사”가 기업구조조정촉진법에 따라 주채권은행으로부터 부실징후기업에 해당한다는 통보를 받거나 동법 제5조 제2항 각호의 관리절차의 개시를 신청한 경우 또는 금융기관에 의한 경영관리 기타 이와 유사한 사적 절차 등이 개시된 때(법률의 제정 또는 개정 등으로 인하여 이와 유사한 절차가 개시된 경우를 포함한다)

(2) 위(1)의 각 경우 이외에 “본 사채”의 사채관리계약에 따라 다음중 어느 하나의 사유가 발생하여 “본 사채”의 사채권자 및 “을”이 사채권자집회의 결의에 따라 “발행회사”에 대하여 “본 사채”에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언한 경우 “갑”은 “본 사채”에 관한 기한의 이익을 상실한다.

(가)원금의 일부를 상환하여야 할 의무 또는 기한이 도래한 이차지급의무를 불이행하여, 통지한 변제유예기간 내에 변제하지 못한 경우

(나)본 사채에 의한 채무를 제외한“갑”의 채무 중 원금 금 일천억원 이상의 채무에 대하여, 만기에 지급이 해태된 경우 또는 의무불이행으로 인하여 기한의 이익이 상실된 경우 또는 당해 채무에 관한 의무 불이행으로 관련 담보가 실행된 경우

(다)“갑”의 재산의 전부 또는 중요부분에 압류명령이 결정된 경우 또는 임의경매가 개시된 경우

(라) “갑”이 제2-2조 제1항, 제2-3조, 제2-4조 제1항 및 제2항, 제2-5조, 제2-5조의2의 의무를 위반한 경우. (본 의무 위반의 판단 기준은 당해 발행회사의 분기, 반기 또는 회계연도 전체에 대한 각 보고서 기재 기준을 기준으로 하되 그보다 더 최근의 일시에 의한 발행회사 서류에 따를 때 그 위반이 인정되는 경우 그에 의할 수 있다.)

(마) “갑”의 재산의 전부 또는 중요부분에 대하여 가압류, 가처분이 선고되고, 60일 이내에 취소되지 않은 경우

(바) “갑”이(라) 기재 각 의무를 제외한 본계약상의 의무의 이행 또는 준수를 해태한 경우로서, 그 치유가 불가능한 경우 또는 치유가 가능한 경우로서 “을”이나 사채권자가 사채권자집회의 결의, 또는 단독 또는 공동으로 ‘본사채의 미상환잔액’의3분의1이상을 보유한 사채권자의 동의를 얻어“갑”에게 이러한 해태의 치유를 구하는 통지를 한 후 60일이 경과하여도 당해 해태가 치유되지 아니한 경우

(3) 본항 제(1)호 및 제(2)호에 따라 기한의 이익이 상실되면 “발행회사”는 원금 전액과 기한의 이익이 상실된 날까지 발생한 이차 중 미지급액을 즉시 변제하여야 하고, 그 다음 날부터는 이에 더하여 본 조 제 11 호에 따른 연체이자를 지급하여야 한다. 이때 기한의 이익상실일을 그 지급기일로 본다.

다. 본 사채는 선순위로서 기발행된 당사의 무담보, 무보증 사채 및 기타 채무와 동순위에 있습니다.

### 라. 발행회사의 의무

구분	재무비율 유지	담보권설정 제한	자산매각 한도	지배구조변경 제한
----	---------	----------	---------	-----------

발행회사의 의무	부채비율 400% 이하	자기자본의 400% 이내	자산총액의 70%	상호출자제한 기업집단에서 제외 및 최대주주의 변경
----------	--------------	---------------	-----------	-----------------------------------

주1) 당사가 본 사채의 발행과 관련하여 2023년 06월 19일 유진투자증권(주)와 맺은 사채관리계약과 관련하여 재무비율 등의 유지, 담보권설정 등의 제한, 자산의 처분제한 등의 의무조항을 위반한 경우 본 사채의 사채권자 및 사채관리회사는 사채권자집회의 결의에 따라 당사에 대해 서면통지를 함으로써 당사가 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있습니다.

주2) 상기 재무비율 유지, 담보권 설정제한 및 자산매각 한도의 조항은 별도재무제표 기준으로 적용합니다.

※ 발행회사의 의무 및 책임 ("사채관리계약서 제2-1조 ~ 제2-8조")

"갑"은 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사를 지칭하며, "을"은 유진투자증권(주)을 의미합니다.

**제2-1조(발행회사의 원리금지급의무)**

- ① “갑”은 사채권자에게 본 사채의 발행조건 및 본 계약에서 정하는 시기와 방법으로 원리금을 지급할 의무가 있다.
- ② “갑”은 원리금지급의무를 이행하기 위하여 ‘본 사채에 관한 지급대행계약’에 따라 지급대행자인 (주)국민은행 압구정종합금융센터에게 기한이 도래한 원금과 이자를 지급할 수 있는 지급자금을 예치하여야 하고, “갑”은 이를 “을”에게 통지하여야 한다.
- ③ “갑”이 원금 또는 이자지급의무를 이행하지 아니한 때에는 동 연체금액에 대하여 제1-2조 제11호에서 규정한 연체이자를 지급하여야 하며, 이 경우 연체이자 지급할 날(본 계약 제1-2조 제14호에 따라 기한이익이 상실된 경우에는 기한이익상실에 따른 변제기일)의 다음날 기산하여 이를 실제 지급한 날까지 계산 한다.

**제2-2조(조달자금의 사용)**

- ① “갑”은 본 사채의 발행으로 조달한 자금을 제1-2조 제13호에서 규정하고 있는 사용목적에 우선적으로 사용하여야 한다.
- ② “갑”은 금융위원회에 증권발행실적보고서를 제출하는 경우 지체 없이 그 사실을 “을”에게 통지하여야 한다.

**제2-3조(재무비율 등의 유지)**

“갑”은 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지, 다음 각 호 사항을 이행하여야 한다.

1. “갑”은 부채비율을 400% 이하로 유지하여야 한다. (동 재무비율은 별도재무제표를 기준으로 한다.) 단, “갑”의 최근 보고서상 부채비율은 25.62%, 부채규모는 600억원이다.

**제2-4조(담보권설정 등의 제한)**

- ① “갑”은 "본 사채"의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지는 타인의 채무를 위하여 지급보증의무를 부담하거나 “갑” 또는 타인의 채무를 위하여 “갑”의 자산 전부나 일부상에 새로이 “담보권”을 설정하여서는 아니 된다. 다만, "본 사채"의 미지급된 원리금전액에 대하여도 담보를 동 순위 및 동일한 비율로 직접 제공해주거나 또는 “을”이 승인한 다른 담보가 제공되는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 제1항은 다음 각 호의 경우에는 적용되지 않는다.

1. 자산의 구입대금을 조달할 목적으로 부담한 차입금채무를 담보하는 당해 자산상의 '담보권'
  2. 이행보증을 위한 담보제공이나 보증증권의 교부
  3. 유치권 기타 법률에 의하여 설정되는 '담보권'
  4. "본 사채" 발행 이후 지급보증 또는 '담보권'이 설정되는 채무의 합계액이 최근 보고서상 '자기자본'의 400%를 넘지 않는 경우(별도재무제표기준). 단, "갑"의 최근 보고서상 설정된 지급보증 또는 담보권이 설정된 채무의 합계액은 600억원이며 이는 "갑"의 최근 보고서상 '자기자본'의 25.6%이다.
  5. 예외규정에 의하여 허용된 피담보 채무의 차환, 연장 또는 갱신에 의하여 발생하는 '담보권' 및 타인의 채무를 위한 지급보증으로서, 당초의 피담보채무 및 지급보증금액이 증가하지 않는 경우
  6. 프로젝트나 계약의 입찰에 응찰하거나 양해각서 체결을 하는 경우 그 성실 진행을 보장하기 위한 목적에서 해당 거래의 통상 관행에 따라 제공하는 담보나 보증
  7. 기업 인수업무 등을 추진함에 있어 실사의 성실 진행 등을 보장하기 위한 목적에서 해당 거래의 통상 관행에 따라 제공하는 담보나 보증
  8. 발행사가 속한 업종의 필수 가입 자율규제협회나 강제가입단체의 규약상 통상적으로 제공하여야 하는 담보나 보증
- ③ 제1항에 따라 "본 사채"를 위하여 담보가 제공되는 경우에는, 관계법령에서 허용되는 범위 내에서 "을" 또는 "을"이 지명하는 자가 본 사채권자를 위하여 당해 담보를 보유하고 실행한다. "을" 또는 "을"이 지명하는 자의 이러한 담보보유 및 실행에 소요되는 합리적인 필요비용은 "갑"이 부담하며 "을"의 요청이 있는 경우 "갑"은 이를 선지급 하여야 한다.
- ④ 전항의 경우, 목적물의 성격상 적합한 경우 "을"은 해당 담보를 담보 목적의 신탁 등의 방법으로 신탁회사 등으로 하여금 이를 수탁처리 하게 할 수 있다.

### 제2-5조(자산의 처분제한)

- ① "갑"은 하나의 회계연도에 1회 또는 수회에 걸쳐 "최근 보고서"상 자산총계의 70%(자산처분 후 1년 이내에 처분가액 등을 재원으로 취득한 자산이 있는 경우에는 이를 차감한다) 이상의 자산을 매매, 양도, 임대 기타 처분할 수 없다. (별도재무제표 기준) 단, "갑"의 최근 보고서상 자산규모(자산총계)는 2,943억원이다.
- ② "갑"은 매매, 양도, 임대 기타 처분에 의하여 획득한 현금으로 채무를 상환하는 경우 "본 사채"보다 선순위채권을 대상으로 하여야 한다.
- ③ 제1항의 처분 제한은 다음의 경우 적용되지 아니한다.
1. "갑"의 일상적이고 통상적인 업무 중 일부가 금융자산 및 부동산의 취득과 처분 등의 업무인 경우 시장거래, 약관에 의한 정형화된 거래 등 일반적으로 그 불공정성을 의심할 개연성이 없는 방법에 의한 통상 업무로서의 금융자산 및 부동산의 처분
  2. 정당한 공정가액 기타 일반적으로 그 불공정성을 의심할 개연성이 없는 방법에 의한 재고 자산의 처분

### 제2-5조의2(지배구조변경 제한)

- ① "갑"은 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지 "갑"의 지배구조 변경사유가 발생하지 않도록 한다. 지배구조 변경사유란 "갑"의 최대주주가 변경되는 경우를 말한다. 단, 다음 각 목의 경우는 이 조항에서 말하는 지배구조 변경으로 보지 아니한다.
- 가. 법 제147조에 의한 보고사항을 통해 확인 가능한 경우로서 경영권 지배목적이 아닌 경우나, 「기업구조조정 촉진법」, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 또는 채권자간 별도 약정 등에 의거 기업구조조정이나 회생을 위하여 실행된 출자전환 등에 따라 지배구조가 변경되는 경우
- 다. 예금자보호법에 의한 예금보험공사가 「예금자보호법」, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」, 「금융산업 구조개선에 관한 법률」, 「공적자금관리특별법」에 따라 부실금융회사 정리 등 업무, 공적자금 회수 업무 등을 수행하는 과정에서 지배구조가 변경되는 경우

라. 「예금자보호법」에 의한 예금보험공사 또는 정리금융회사가 보유지분을 매각하여 지배구조가 변경되는 경우

“갑”이 법 제159조 또는 제160조에 따라 최근 제출한 보고서상 최대주주 지분율은 15.81% 이다.

#### 제2-6조(사채관리계약이행상황보고서)

① “갑”은 금융위원회 등에 제출하는 사업보고서 및 반기보고서 제출일로부터 30일 이내에 본 사채와 관련하여 <별첨1> 양식의 「사채관리계약이행상황보고서」를 작성하여 “을”에게 제출하여야 한다.

② 제1항의 「사채관리계약이행상황보고서」에는 “갑”의 외부감사인이 「사채관리계약이행상황보고서」의 내용에 사실과 상위한 사항이 없는가를 확인한 확인서 및 관련증빙자료를 첨부하여야 한다.

③ “갑”은 제1항의 「사채관리계약이행상황보고서」에 “갑”의 대표이사, 재무담당책임자가 기명 날인하도록 하여야 한다.

④ “을”은 「사채관리계약이행상황보고서」를 “을”의 홈페이지에 게재하여야 한다.

#### 제2-7조(발행회사의 사채관리회사에 대한 보고 및 통지의무)

① “갑”은 법 제159조 또는 제160조에 따라 보고서를 제출한 경우 지체 없이 그 사실을 “을”에게 통지하여야 한다.

② “갑”이 법 제161조의 규정에 의하여 신고를 하여야 하는 때에는 신고의무 발생일에 지체 없이 신고한 내용을 “을”에게 통지하여야 한다.

③ “갑”은 ‘기한이익상실사유’의 발생 또는 ‘기한이익상실 원인사유’가 발생한 경우에는 지체 없이 이를 “을”에게 통지하여야 한다.

④ “갑”은 “본 사채” 이외의 다른 금전지급채무에 관하여 기한이익을 상실한 경우에는 이를 “을”에게 즉시 통지하여야 한다.

⑤ “을”은 단독 또는 공동으로 ‘본 사채의 미상환액’의 10분의1 이상을 보유하는 사채권자가 요구하는 경우에는 관계법령의 위반이 없는 이상 “갑”으로부터 제공받은 자료 및 정보의 사본을 요구일로부터 7일 이내에 교부하여야 한다.

#### 제2-8조(발행회사의 책임)

“갑”이 본 계약과 관련된 사항을 이행함에 허위 또는 중대한 정보가 누락된 자료 및 정보를 제출하거나 불성실한 이행으로 인하여 “을” 또는 본 사채권자에게 손해를 발생시킨 때에는 “갑”은 이에 대하여 배상의 책임을 진다.

## 2. 사채관리계약에 관한 사항

당사는 본 사채의 발행과 관련하여 유진투자증권(주)와 사채관리계약을 체결하였으며, 사채관리계약과 관련하여 재무비율 등의 유지, 담보권 설정 등의 제한, 자산의 처분제한, 지배구조 변경 제한 등의 의무조항을 위반할 경우 본 사채의 사채권자 및 사채관리회사는 사채권자집회의 결의에 따라 당사에 대해 서면통지를 함으로써 당사가 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있습니다. 자세한 사항은 상기한 기한이익 상실사유, 아래의 사채관리회사에 관한 사항 및 사채관리계약서를 참고하시기 바랍니다.

### 가. 사채관리회사의 사채관리 위탁조건

사채관리회사		주 소	위탁금액 및 수수료율		위탁조건
명칭	고유번호		위탁금액	수수료	
유진투자증권(주)	00131054	서울특별시 영등포구 국제금융로24	10,000,000,000	10,000,000	-

**나. 사채관리회사, 주관회사 및 발행기업 간 거래관계 여부**

구 분		해당 여부
주주 관계	사채관리회사가 발행회사의 최대주주 또는 주요주주 여부	해당 없음
계열회사 관계	사채관리회사와 발행회사 간 계열회사 여부	해당 없음
임원겸임 관계	사채관리회사의 임원과 발행회사 임원 간 겸직 여부	해당 없음
채권인수 관계	사채관리회사의 주관회사 또는 발행회사 채권인수 여부	해당 없음
기타 이해관계	사채관리회사와 발행회사 간 사채관리계약에 관한 기타 이해관계 여부	해당 없음

**다. 사채관리회사, 담당 조직 및 연락처**

사채관리회사	담당조직	연락처
유진투자증권(주)	Coverage팀	02-368-6349

**라. 사채관리실적**

구 분	실적					
	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	계
계약체결 건수	1	5	12	5	7	29
계약체결 위탁금액	250	3,800	2,0270	3,780	11,850	35,950

**마. 사채관리회사의 권한 ("사채관리계약서 제4-1조, 제4-2조")**

<p><b>제4-1조(사채관리회사의 권한)</b></p> <p>① “을”은 다음 각 호의 행위를 할 수 있다. 단, 제1-2조 제14호 나목 (1)의 각 요건 중 어느 하나를 충족하는 경우로서 이에 근거한 사채권자의 서면에 의한 지시가 있는 경우 “을”은 다음 각 호의 행위를 하여야 한다. 다만, 동 단서에 따른 지시에 의해 “을”이 해당 행위를 하여야 하는 경우라 할지라도, “갑”의 잔존 자산이나 자산의 집행가능성 등을 고려할 때 소송의 실익이 없거나 투입되는 비용을 충당하기에 충분한 정도의 배당가능성이 없다는 점을 “을”이 독립적인 회계 또는 법률자문을</p>
--

통하여 혹은 기타 객관적인 자료를 근거로 소명할 수 있는 경우, “을”은 해당 요청을 하는 사채권자들에게, 다음 각 호 행위 수행에 필요한 비용의 선급이나 그 지급의 이행보증, 기타 소요 비용 총당에 필요한 합리적 보상을 제공할 것을 요청할 수 있고 그 실현 시까지 “을”은 상기 지시에 응하지 아니할 수 있다.

1. 원금 및 이자의 지급의 청구, 이를 위한 소제기 및 강제집행의 신청
2. 원금 및 이자의 지급청구권을 보전하기 위한 가압류,가처분 등의 신청
3. 다른 채권자에 의하여 개시된 강제집행절차에서의 배당요구 및 배당이의
4. 파산, 회생절차 개시의 신청
5. 파산, 회생절차 개시의 신청에 관한 재판에 대한 즉시항고
6. 파산, 회생절차에서의 채권의 신고, 채권확정의 소제기, 채권신고에 대한 이의, 회생계획안의 인가결정에 대한 이의
7. “갑”이 다른 사채권자에 대하여 한 변제, 화해 기타의 행위가 현저하게 불공정한 때에는 그 행위의 취소를 청구하는 소제기 및 기타 채권자취소권의 행사
8. 사채권자집회의 소집 및 사채권자집회 결의사항의 집행(사채권자집회결의로써 따로 집행자를 정한 경우는 제외)
9. 사채권자집회에서의 의견진술
10. 기타 사채권자집회결의에 따라 위임된 사항

② 제1항의 행위 외에도 “을”은 본 사채의 원리금을 지급받거나 채권을 보전하기 위하여 필요한 재판상,재판 외의 행위를 할 수 있다.

③ “을”은 다음 각 호의 사항에 대해서는 사채권자 집회의 유효한 결의가 있는 경우 이에 따라 재판상, 재판 외의 행위로서 이를 행할 수 있다.

1. 본 사채의 발행조건의 사채권자에게 불이익 한 변경 : 본 사채 원리금지급채무액의 감액, 기한의 연장 등

2. 사채권자의 이해에 중대한 관계가 있는 사항 : “갑”의 본 계약 위반에 대한 책임의 면제 등

④ 본 조에 따른 행위를 함에 있어서 “을”이 지출하는 모든 비용은 이를 “갑”의 부담으로 한다.

⑤ 전 항의 규정에도 불구하고 “을”은 “갑”으로부터 본 사채의 원리금 변제로서 지급받거나 집행, 파산, 회생절차 등을 통해 배당 받은 금원에서 자신이 지출한 전항의 비용을 최우선적으로 총당할 수 있다. 이 경우 “을”의 비용으로 총당된 한도에서 사채권자들은 “갑”으로부터 본 사채에 대해 유효한 원리금의 지급을 받지 아니한 것으로 보며 해당 금액에 대하여 사채권자는 여전히 “갑”에 대한 사채권자로서의 권리를 보유한다. 만일, 제1항 본문 후단에 따른 “을”의 비용 선급 등 요청에 따라 해당 비용을 선급하거나 대 지급한 사채권자가 있는 경우 그 실제 지급된 금액의 범위에서 본 항에 의한 “을”의 비용 우선 총당 권리는 해당 금원을 선급 또는 대 지급한 사채권자들에게 그 실제 지출한 금액의 비율에 따라 안분비례 하여 귀속한다.

⑥ “갑” 또는 사채권자의 요구가 있는 경우 “을”은 본 조의 조치와 관련하여 지출한 비용의 명세를 서면으로 제공하여야 한다.

⑦ 본 조에 의한 행위에 따라 “갑”으로부터 지급 받는 금원이 있거나 집행, 파산, 회생절차 등을 통해 배당 받은 금원이 있는 경우, “을”은 이로부터 제5항에 따라 우선 총당할 권리가 있는 비용에 이를 총당하고(만일 대 지급한 사채권자가 있는 경우에는 그 증빙을 받아 해당 사채권자에게 그 대 지급한 금원을 지급한다) 나머지 금원은 이를 선량한 관리자의 주의로서 보관한다.

⑧ “을”은 제7항에 따라 보관하게 되는 금원(이하 이 조에서 “보관금원”)이 발생하는 경우, 즉시 사채권자들로 하여금 자신의 사채에 기한 권리를 신고하도록 공고 하여야 한다. 이 경우 권리의 신고 기간은 1개월 이상이어야 한다. 만일, “갑”이 지급한 금원이나 집행, 파산 또는 회생 등의 절차에 의해 배당 받은 금원이 전부가 아니라 일부에 해당하고 장래 추가적인 지급이나 배당이 있는 경우 그 실제 지급이나 배당을 수령한 즉시 “을”은 이를 공고 하여야 한다.

⑨ 전항 기재 권리 신고기간 종료 시 “을”은 신고된 각 사채권자에 대해, 제7항의 보관금원을 ‘본 사채의 미상환잔액’에 따라 안분비례 하여 사채 권면이나 전자증권법 제39조에 따른 소유자증명서(이

하 "소유증명서"라 한다)와의 교환으로써 해당 금원을 지급한다. 만일, "갑"이 지급한 금원이나 집행, 파산 또는 회생 등의 절차에 의해 배당 받은 금원이 전부가 아니라 일부에 해당하고 장래 추가적인 지급이나 배당이 예정 되어 있거나 합리적으로 예상되는 경우 "을"은 교부받은 사채권이나 소유자증명서에 지급하는 금액을 기재하거나 이 뜻을 기재한 별도 서면을 첨부하고 기명날인하여 이를 해당 사채권자에게 반환하며, 해당 사채를 보유하는 사채권자가 차회에 추가적인 지급을 받고자 하는 경우 반드시 이와 같이 "을"이 기재한 지급의 뜻이 기재되거나 그와 같은 뜻이 기재된 문서가 첨부된 사채권이나 소유자증명서를 다시 "을"에게 교부하여야 한다.

⑩ 사채 미상환 잔액을 산정함에 있어 "을"이 사채권자가 제공한 등록필증이나 사채권을 신뢰하여 이를 기초로 보관금원을 분배한 경우 "을"은 이에 대해 과실이 있지 아니하다.

⑪ 신고기간 종료 시까지 해당 사채권자가 권리를 신고하지 아니하거나 권리신고를 하고도 이후 사채권이나 등록필증을 교부하고 지급을 신청하지 아니한 경우 해당 사채권자에게 지급될 금원은 이를 공탁할 수 있다.

⑫ 보관금원에 대해 보관기간 동안의 이자 발생하지 아니하며 "을"은 이를 지급할 책임을 부담하지 아니 한다.

#### 제4-2조(사채관리회사의 조사권한 및 발행회사의 협력의무)

① "을"은 다음 각 호의 사유가 있는 경우에는 "갑"의 업무 및 재산상황에 대하여 정보 및 자료의 제공요구, 실사 등 조사를 할 수 있고, "갑"은 이에 성실히 협력하여야 한다.

1. "갑"이 본 계약을 위반하였거나 위반하였다는 합리적 의심이 있는 경우

2. 기타 본 사채의 원리금지급에 관하여 중대한 영향을 미친다고 합리적으로 판단되는 사유가 발생하는 경우

② 단독 또는 공동으로 '본 사채의 미상환잔액'의 과반수이상을 보유한 사채권자가 제1항 각 호 소정의 사유를 소명하여 "을"에게 서면으로 요구하는 경우 "을"은 제1항의 조사를 하여야 한다. 다만, "을"이 "갑"의 잔존 자산이나 자산의 집행가능성 등을 고려하여 조사나 실사의 실익이 없거나 투입되는 비용을 총당하기에 충분한 정도의 배당가능성이 없거나 사채권자의 소명 내용이 합리적인 근거를 결하였음을 독립적인 회계 또는 법률자문 결과, 기타 객관적인 자료를 근거로 소명하는 경우 "을"은 사채권자집회에서 결의 또는 해당 요청을 하는 사채권자에게, 해당 조치 수행에 필요한 비용의 선급이나 그 지급의 이행보증 기타 소요 비용 총당에 필요한 합리적 보장을 제공할 것을 요청할 수 있고 그 실현 시까지 상기 지시에 응하지 아니할 수 있다.

③ 제2항에 따른 사채권자의 요구에도 불구하고 "을"이 조사를 하지 아니하는 경우에는 제2항의 규정 여하에 불구하고, 사채권자집회의 결의, 또는 단독 또는 공동으로 '본 사채의 미상환잔액'의 3분의2 이상을 보유한 사채권자의 동의를 얻어 사채권자는 직접 또는 제3자를 지정하여 제1항의 조사를 할 수 있다.

④ 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 "을"의 자료제공요구 등에 따른 비용은 "갑"이 부담한다. 다만, 해당 조사나 자료요구 및 실사 등은 합리적인 범위에 의한 것이어야 하며 이를 초과할 경우의 비용에 대하여는 "갑"이 이를 부담하지 아니한다.

⑤ "갑"의 거절, 방해, 비협조 혹은 자료 미제공 등으로 인한 조사나 실사 미진행시 "을"은 이에 대하여 책임을 부담하지 아니한다.

⑥ 본 조의 자료제공요구나 조사, 실사 등과 관련하여 "갑"이 상기 제1항 각 호 소정의 사유에 해당하지 아니함을 증빙하거나 자료 등을 공개하지 아니할 법규적인 의무가 있음을 증빙할 수 있는 합리적인 근거 없이 자료제공, 조사 혹은 실사에 대한 협조를 거절하거나, 이를 방해한 경우 이는 "갑"의 이 계약상의 의무위반을 구성한다.

#### 바. 사채관리회사의 의무 및 책임 ("사채모집위탁계약서 제4-3조 및 제4-4조")

#### 제4-3조(사채관리회사의 공고의무)

- ① “갑”의 원리금지급의무 불이행이 발생하여 계속되고 있는 경우에는, “을”은 이를 알게 된 때로부터 7일 이내에 그 뜻을 공고하여야 한다.
- ② 제1-2조 제14호 가목 (1)에 따라 “갑”에 대하여 기한이익이 상실된 경우에는 “을”은 이를 즉시 공고하여야 한다. 다만, 발생한 사정의 성격상 외부에서 별도의 확인조사를 행하지 아니하거나 “갑”의 자발적 통지나 협조가 없이는 그 발생 여부를 확인할 수 없거나 그 확인이 현저히 곤란한 사정이 있는 경우에는 그렇지 아니하며 이 경우 “을”이 이를 알게 된 때 즉시 그 뜻을 공고하여야 한다.
- ③ 제1-2조 제14호 가목 (2)에 따라 ‘기한이익상실 원인사유’가 발생하여 계속되고 있는 경우에는, “을”은 이를 알게 된 때로부터 7일 이내에 그 뜻을 공고하여야 한다.
- ④ “을”은 “갑”에게 본 계약 제1-2조 제14호 라목에 따라 조치를 요구한 경우에는 조치요구일로부터 30일 이내에 그 내용을 공고하여야 한다.
- ⑤ 제3항과 제4항의 경우에 “을”이 공고를 하지 않는 것이 사채권자의 최선의 이익이라고 합리적으로 판단한 때에는 공고를 유보할 수 있다.

#### 제4-4조(사채관리회사의 의무 및 책임)

- ① “갑”이 “을”에게 제공하는 보고서, 서류, 통지를 신뢰함에 대하여 “을”에게 과실이 있지 아니하다. 다만, “을”이 그 내용상 오류를 알고 있었던 경우이거나 종과실로 이를 알지 못한 경우에는 그렇지 아니하며, 본 계약에 따라 “갑”이 “을”에게 제출한 보고서, 서류, 통지 기재 자체로서 ‘기한이익상실사유’ 또는 ‘기한이익상실 원인사유’의 발생이나 기타 “갑”의 본 계약 위반이 명백한 경우에는, 실제로 “을”이 위의 사유 또는 위반을 알았는가를 불문하고 그러한 보고서, 서류, 통지 수령일의 익일로부터 7일이 경과하면 이를 알고 있는 것으로 간주한다.
- ② “을”은 선량한 관리자의 주의로써 본 계약상의 권한을 행사하고 의무를 이행하여야 한다.
- ③ “을”이 본 계약이나 사채권자집회결의를 위반함에 따라 사채권자에게 손해가 발생한 때에는 이를 배상할 책임이 있다.

### 사. 사채관리회사의 사임 ("사채모집위탁계약서 제4-6조")

#### 제4-6조(사채관리회사의 사임)

- ① “을”은 본 계약의 체결 이후 상법시행령 제27조 각호의 이익충돌사유가 발생한 경우에는 그 사유의 발생일로부터 30일 이내에 사임하여야 한다. “을”이 사임하지 아니하는 경우에는 각 사채권자는 법원에 “을”의 해임과 사무승계자의 선임을 청구할 수 있다. 다만, 새로운 사채관리회사가 선임되기 까지 “을”의 사임은 효력을 갖지 못하고 “을”은 그 의무를 계속하여야 하며, 이와 관련하여 “을”은 자신의 책임으로 이익 상충 및 정보교류차단을 위한 적절한 조치를 취하여야 하고, 그 위반 시 이에 따른 책임을 부담한다. 만일, 새로운 사채관리회사의 선임에 따라 추가 되는 비용이 있는 경우 이는 “을”의 부담으로 한다.
- ② 사채관리회사가 존재하지 아니하게 된 때에는 “갑”과 사채권자집회의 일치로써 그 사무의 승계자를 정할 수 있다. 이 경우 합리적인 특별한 사정이 없는 한 사채관리회사의 보수 및 사무처리비용 기타 계약상의 의무에 있어서 발행회사가 부당하게 종전에 비하여 불리하게 되어서는 아니 된다.
- ③ “을”이 사임 또는 해임된 때로부터 30일 이내에 사무승계자가 선임되지 아니한 경우에는 단독 또는 공동으로 ‘본 사채의 미상환잔액’의 10분의 1 이상을 보유하는 사채권자는 법원에 사무승계자의 선임을 청구할 수 있다.
- ④ “을”은 “갑”과 사채권자집회의 동의를 얻어서 사임할 수 있으며, 부득이한 사유가 있는 경우에 법원의 허가를 얻어 사임할 수 있다.
- ⑤ “을”의 사임이나 해임은 사무승계자가 선임되어 취임할 때에 효력이 발생하고, 사무승계자는 본 계약상 규정된 모든 권한과 의무를 가진다.

아. 사채관리회사인 유진투자증권(주)는 선량한 관리자의 주의로써 사채관리계약상의 권한을 행사하고 의무를 이행하여야 합니다. 기타 자세한 사항은 첨부된 사채모집위탁계약서를 참고하시기 바랍니다.

자. 본 사채에 대한 원리금 상환은 전적으로 발행사인 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 책임입니다. 투자자께서는 발행사의 리스크에 대하여 충분히 숙지하시고 투자하시기 바랍니다.

### III. 투자위험요소

#### 1. 사업위험

당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다.

[부동산투자회사의 종류]

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리 부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정 부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리 부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 영업인가 또는 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사 (상근없음)	명목회사 (상근 없음)	실체회사 (상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님 (사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능
자산구성* (매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상

자산운용 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인 (리츠 상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	선택적

\* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

당사는 2020년 02월 03일 설립되었으며, 2020년 04월 03일 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 위탁관리부동산투자회사의 특성상 이지스자산운용(주)가 자산관리회사로서 당 회사의 자산의 운용 및 투자 등의 업무를 위탁받아 수행하고 있습니다.

당사는 2020년 07월 13일 및 14일 '더샵 부평센트럴시티'를 소유하고 있는 이지스제151호 전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권과 이지스임대주택일반사모부동산투자신탁 166호 수익증권을 취득하였습니다. 또한, 당사의 자체 차입금으로 2021년 6월 22일 '누디트 홍대'를 소유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁제331호 수익증권 및 '디어스 명동'을 소유하고 있는 이지스제333호 전문투자형사모부동산투자신탁 수익증권을 취득하였고, 2021년 11월 26일 및 30일 '디어스 판교'를 소유하고 있는 이지스제200호 전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권과 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호 수익증권을 취득하였습니다. 또한, 당사는 2022년 6월 27일 및 29일 유상증자를 통해 자리츠인 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사(주)의 지분 100%(보통주)를 취득하였고, 당사의 자리츠인 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사(주)는 당사가 취득한 보통주 납입금 및 자체 차입금으로 2022년 6월 30일 'Spring Creek Towers'를 소유하고 있는 이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호 수익증권 및 'Illini Tower'를 소유하고 있는 이지스 USCore일반사모부동산투자신탁458호 수익증권을 취득하였습니다. 한편, 당사는 여유자금으로 '태평로 빌딩'을 소유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권과 '트윈 트리 타워'를 소유하고 있는 이지스일반사모부동산투자신탁25호 수익증권을 취득하였습니다.

당사는 상기 부동산을 매입 및 운용(임대, 관리, 처분)하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산 임대업을 영위하고 있습니다.

단, 본 증권신고서에 기재된 신규자산 취득과 관련된 조달금액 및 세부 일정 등은 시장 상황 및 이해관계자간의 협의에 따라 변경될 수 있으며, 추후 확정 시 관련 법령에 따라 공시할 예정입니다.

증권신고서 제출 전일 현재 당사의 투자(예정)자산 내역은 다음과 같습니다.

[당사 투자대상 요약]

보유자산명	매입금액	보유자산의 기초자산명
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종 지분증권	630억원	'더샵 부평 센트럴시티' 공공지원민간임대주택 3,578세대
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종 지분증권	195억원	
이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형) 제에이중 수익증권	73억원	이지스151호 제1종 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권	90억원	누디트홍대
이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁 제1종 수익증권	100억원	디어스 명동
이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권	5억원	디어스 판교 (판교아이스퀘어 C1 오피스텔)
이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호(재간접형) 수익 증권	370억원	이지스200호 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종) 수익증권	1억원	태평로빌딩
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분증권	483억원	이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호 ("이지스427호") 수익증권 및 이지스 USCore일반사모부동산투자신탁458호("이 지스458호") 수익증권
이지스일반사모부동산투자신탁25호 제2종 수익증권	5억원	트윈트리 타워
합계	1,952억원	-

(자료 : 당사 사업보고서 및 당사 제시)

**[가. 공실 및 임대료 하락 위험]**

당사 및 당사의 종속회사가 매입한 집합투자증권의 기초자산은 '더샵 부평센트럴시티', '누디트 홍대', '디어스 명동', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower' 자산으로 해당 투자부동산에 공실이 발생하거나 임대료가 하락할 경우 임대료수익으로 영업을 영위하는 당사의 수익성이 악화될 수 있습니다.

당사 및 당사의 종속회사가 보유한 기초자산 중 '더샵 부평', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower'는 개별 임대차계약을 체결하고 있습니다. 계약기간은 주로 1~2년이며, 계약 갱신시점에 인근 지역 주거물가지수 또는 시장임대료를 고려하여 임대료를 인상하고 있습니다. 또한 '누디트 홍대', '디어스 명동'은 주요 임차인과 책임 임대차계약을 체결하고 있습니다. 주요 임차인의 계약기간은 각각 5년, 10년이며, 매년 2.0% 수준으로 임대료를 인상하고 있습니다.

또한 증권신고서 제출 전일 현재 당사 투자자산의 평균 임대율(AUM 가중평균)은 97.6%로 안정적인 임대현황을 보여주고 있습니다. 하지만 향후 임차계약기간 종료 후 재계약 여부 및 재계약에 따른 임대료 조건에 따라 당사의 수익성은 악화될 수 있습니다. 또한 잔여임대차계약기간이 남아 있음에도 불구하고 예상치 못한 경제적, 사회적, 법률적 사유 등으로 중도해지가 발생하면 당사의 영업실적 및 현금흐름 등에 부정적 영향을 끼칠 수 있으니 투자시 유의하시기 바랍니다.

당사 및 당사의 종속회사가 매입한 집합투자증권의 기초자산은 '더샵 부평센트럴시티', '누디트 홍대', '디어스 명동', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower' 자산으로 해당

투자부동산에 공실이 발생하거나 임대료가 하락할 경우 임대료수익으로 영업을 영위하는 당사의 수익성이 악화될 수 있습니다.

당사 및 당사의 종속회사가 보유한 기초자산 중 '더샵 부평', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower'는 개별 임대차계약을 체결하고 있습니다. 계약기간은 주로 1~2년이며, 계약 갱신시점에 인근 지역 주거물가지수 또는 시장임대료를 고려하여 임대료를 인상하고 있습니다. 또한 '누디트 홍대', '디어스 명동'은 주요 임차인과 책임 임대차계약을 체결하고 있습니다. 주요 임차인의 계약기간은 각각 5년, 10년이며, 매년 2.0% 수준으로 임대료를 인상하고 있습니다.

[투자자산별 공실 및 임대료 현황]

구분	계약방식	계약기간	임대료상승률	공실률
더샵 부평센트럴시티	개별임대차	2년	매2년 5% 이내	0% (23.06월)
디어스 판교		1~2년	매2년 5% 이내	5% (23.06월)
Spring Creek Towers		주로 1년	매1년 운영비 상승분 매5년 시장임대료 상승분	2% (22.12월)
Illini Tower		주로 1년	매1년 시장임대료 상승분	12% (22.12월)
누디트 홍대	책임임대차 (주요임차인)	5년	(기본임대료) 매년 직전년도 물가상승률 또는 2.0% 중 낮은 요율 (매출연동임대료) 임차인 매출에 연동	7% (23.06월)
디어스 명동		10년	(기본임대료) 매년 2.0% (매출연동임대료) 임차인 매출에 연동	0% (23.06월)

(주1) 더샵 부평센트럴시티, 디어스판교, Spring Creek Towers, Illini Tower의 공실률은 세대수 기준으로 산출하였으며, 누디트 홍대, 디어스 명동의 공실률은 연면적 기준으로 산출하였습니다.

(주2) 공실률은 '1-계약률'로 계산하였습니다.

이러한 계약조건에도 불구하고 임차계약기간 종료시 재계약 여부 및 재계약에 따른 임대료 조건에 따라 당사의 수익성은 악화될 수 있습니다. 또한 잔여임대차계약기간이 남아 있음에도 불구하고 예상치 못한 경제적, 사회적, 법률적 사유 등으로 중도해지가 발생하면 당사의 영업실적 및 현금흐름 등에 부정적 영향을 끼칠 수 있으니 투자시 유의하시기 바랍니다.

**[나. 경기 둔화에 따른 부동산가격 하락 위험]**

부동산투자회사 특성 상, 보유 부동산의 가치에 따른 매각손익 및 임대료수익이 영업수익의 대부분

을 차지합니다. 따라서,당사가 보유 부동산을 매각할 경우 발생하는 손익이 당사의 사업성과에 영향을 미칠 예정입니다. 국내외 경기 상황이 변동되어 부동산 가격이 현저히 하락할 경우 당사의 기업 가치는 하락 위험에 직면할 수 있으며, 향후 보유 부동산의 매각 손실이 발생할 수 있는 위험에 직면하게 됩니다.최근 국내외 경제는 코로나19 사태의 영향으로 위축되었던 경기가 회복되고 있는 상황이지만, 이와 동시에 경기불확실성도 높게 유지되고 있는 상황입니다. 글로벌 경제는 코로나19 사태 외에도 러시아-우크라이나 사태로 인한 공급망 훼손, 물가 상승 등 직접적인 영향 뿐만 아니라 장기적인 관점에서도 지정학적 리스크로 인한 경기 하강 리스크를 내포하고 있으며 국내 경기 또한 코로나19의 종식에 따른 성장 개선세가 예상과 달리 지연되고 있습니다.이러한 국내외 경기 변동은 당사가 영위하는 부동산투자업 업황에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로 투자 시 유의하여 주시기 바랍니다.

① 국내 경기 동향

[국내 경제성장률 추이]

(단위: %)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년(E)	2024년(E)
경제성장률	2.9	2.2	-0.7	4.1	2.6	1.4	2.3

주) 2023년,2024년 수치는 한국은행 전망치임

자료: 한국은행 경제전망보고서, 2023. 05

국내 경기의 경우, 한국은행이 2023년 5월에 발간한 '경제전망보고서'에 따르면 2022년 국내경제성장률은 2.6%이었으며, 2023년은 1.4%, 2024년은 2.3% 수준으로 성장할 것으로 전망됩니다. 향후 국내경제는 글로벌 경기둔화, 금리상승 등의 영향으로 금년 상반기중 부진한 성장흐름이 예상되나, 하반기 이후 소비가 서비스수요 지속 등으로 완만한 회복세를 이어가는 가운데 수출이 중국 리오프닝 영향, IT경기 부진 완화 등으로 점차 나아지겠으나 회복 속도는 당초 예상보다 더딜 전망입니다.

소비자물가는 올해 중반까지는 기저효과가 크게 작용하면서 뚜렷한 둔화흐름이 이어지겠으나 그 이후로는 불확실성이 큰 상황입니다. 근원물가의 경우 점차 둔화되겠으나 양호한 서비스수요 및 고용 흐름, 비용상승압력에 따른 이차 과급영향 등으로 둔화 속도가 당초 예상보다 완만할 전망이며 향후 물가 경로는 국제유가 추이, 국내외 경기흐름, 공공요금 인상 폭·시기 등에 영향받을 것으로 보입니다.

[한국은행 국내 주요 거시경제지표 전망]

(단위: 전년동기대비, %)

경제성장률	2022년			2023년(E)			2024년(E)
	상반	하반	연간	상반	하반	연간	
GDP	3.0	2.2	2.6	0.8	1.8	1.4	2.3
민간소비	4.1	4.6	4.4	3.3	1.4	2.3	2.4
설비투자	-6.4	5.4	-0.7	5.3	-11.1	-3.2	3.7
지식재산생산물투자	4.6	5	4.8	3.1	3.4	3.3	3.7

건설투자	-4.5	-2.6	-3.5	0.7	-1.4	-0.4	0.2
상품수출	6	0.3	3.1	-2.3	3.0	0.4	3.3
상품수입	5.3	3.9	4.6	2.2	-2.5	-0.2	3.1

출처 : 경제전망보고서, (한국은행, 2023년 05월)

## ② 글로벌 경기 동향

국제통화기금(IMF)이 2023년 4월 발표한 세계경제전망에 따르면, 최근 금융시장 불안이 실물시장으로 과급될 가능성을 우려하며 2023년 세계 경제성장률을 2022년 3.4%에서 0.6%p 떨어진 2.8%로 전망하였습니다. 이는 지난 1월 전망치인 2.9%에 비해 0.1% 하향조정된 수치입니다.

또한, 세계 경제 중기전망률(5년뒤 전망률)을 3.0%로 전망하였는데 이는 WEO가 발간된 이후 가장 낮은 수치입니다.

IMF는 올해 세계 경제 여건을 험난한 회복과정(A Rocky Recovery)으로 평가하였으며, 지난해부터 이어진 러시아-우크라이나 전쟁, 경제분열화 심화, 인플레이션 등 불안요인이 해결되지 못한 채 최근의 실리콘밸리 은행, 크레딧스위스 사태 등 금융시장 불안이 확산되는 상황에 대한 우려를 나타냈습니다. 이 외에도 지나치게 높은 공공·민간 부채수준, 신흥국 및 개도국 그룹 중심으로 나타나는 신용 스프레드 상승 등을 잠재적인 요인으로 제시하였습니다.

### [세계 경제 성장률 전망]

(단위 : %, %p)

구분	2022년	2023년			2024년		
		2023년 1월	2023년 4월	조정폭	2023년 1월	2023년 4월	조정폭
		(A)	(B)	(B-A)	(C)	(D)	(D-C)
세계	3.4	2.9	2.8	-0.1	3.1	3.0	-0.1
선진국	2.7	1.2	1.3	+0.1	1.4	1.4	-
신흥개도국	4.0	4.0	3.9	-0.1	4.2	4.2	-
한국	2.6	1.7	1.5	-0.2	2.6	2.4	-0.2

출처 : IMF World Economic Outlook (2023.04)

이처럼 최근 국내외 경제는 COVID-19로 인해 위축되었던 경기가 차츰 회복되고 있는 상황이지만 동시에 경기불확실성도 여전히 높게 유지되고 있는 상황입니다. 아울러, 글로벌 통화 긴축 정책 및 러시아-우크라이나 전쟁 등 대외적 요인들은 글로벌 경기의 불확실성을 지속시키고 있습니다. 향후 국내 경기 및 글로벌 경기는 글로벌 통화 긴축 정책 속도의 변화 및 그에 따른 실물 경기 변화에 따라 정상화 여부가 달라질 수 있습니다.

부동산투자회사 특성상, 보유 부동산의 가치에 따른 매각손익 및 임대료수익이 주 영업수익의 대부분을 차지합니다. 따라서, 당사가 보유 부동산을 매각할 경우 발생하는손익이 당사의 사업성과에 영향을 미칠 예정입니다. 국내외 경기 상황이 변동되어 부동산 가격이 현저히 하락할 경우 당사의 기업가치하락 위험에 직면할 수 있으며, 향후 보유 부동산의 매각 손실이

발생할 수 있는 위협에 직면하게 됩니다. 현재로서 당사의 부동산 매각 시점 및 매각 시점의 증장기 경기변동의 흐름을 예측하는 것은 더욱 예측하기 어려워 불확실성이 존재하는 것으로 판단됩니다.

향후 당사 보유부동산의 매각시점에 경기의 회복이 지연되는 상황이 발생하거나 경제상황이 좋지 않다면, 해당 매각가격은 현재 당사가 예측하고 있는 부동산 매각가격보다 하락할 확률이 높아 부동산의 매각손실 등으로 인한 사업성 악화 위험이 존재하며, 당사의 수익성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 경기 변동의 위협에 따라 당사의 사업성과가 변동 될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

#### [다. 정부의 부동산 정책에 따른 부동산가격 하락 위험]

당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사이며, 부동산투자회사 특성상 부동산 가격이 하락할 경우 향후 매각 차익이 감소하여 당사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이러한 부동산 가격은 정부의 부동산 정책에 따라 민감하게 변동될 수 있습니다. 부동산 가격은 정부의 부동산 정책 변동에 대한 영향도가 매우 높습니다. 최근 고금리, 고물가, 저성장 상황으로 인해 국내 주택 거래량이 급격하게 위축되고 주택 가격이 급락하자 정부는 수요규제를 풀어 시장의 안정을 찾고자 그동안 강화했던 부동산 규제를 완화하는 방안을 지속적으로 발표했습니다. 그럼에도 불구하고 미분양 우려 증가에 따른 민간 주택 공급 심리 악화, 금리 상승으로 인한 주택 수요 감소 등이 지속되고 있는 등 주택시장에 대한 불확실성은 여전한 상황입니다. 이와 같은 상황은 당사의 사업 및 재무상태에도 불확실성을 초래할 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 정부가 정책 노선을 변경하여 부동산 규제 강화 정책이 추가 발표될 경우 부동산 시장이 추가적으로 위축될 가능성을 배제할 수 없습니다. 이러한 부동산 정책들은 전반적으로 부동산 시장의 변동성을 증가시키고, 시장의 침체를 야기할 가능성이 있으며, 이는 당사가 보유한 부동산 가치 하락으로 이어져 당사의 수익성이 감소될 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

부동산 가격은 정부의 부동산 시장 운영정책에 따라 변동성이 심화될 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다. 부동산투자회사 특성상 부동산 가격이 하락하는 경우 향후 매각 차익이 감소하여 당사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이러한 부동산 가격은 정부의 부동산 정책에 따라 민감하게 변동될 수 있습니다.

2007년부터 시작된 미분양 증가와 주택경기 침체로 인해 2008년부터 정부의 정책 방향은 규제완화를 통한 부동산시장 활성화, 건설경기부양으로 선회하였습니다. 규제완화의 구체적인 정책내용을 살펴보면, 1)부동산 보유 및 거래 관련 세율 인하(종합부동산세, 양도소득세 인하) 2)부동산 거래에 대한 규제 완화(부동산담보대출규제 완화) 3)주택 공급 확대(재개발, 재건축 규제완화) 등 입니다.

하지만, 2017년 문재인 정부에서는 부동산 시장이 과열되었다는 판단하에 부동산 시장 규제 강화로 노선을 변경하였습니다. 새 정부의 첫 부동산 대책인 6.19 대책에 이어서, 8.2 부동산 대책, 8.2 부동산 대책 후속조치, 10.24 가계부채 종합대책, 11.29 주거복지로드맵, 12.13 임대주택 등록 활성화 방안까지, 연속적으로 부동산 관련 정책들이 발표되었습니다.

8.2 부동산 대책은 부동산 시장에서 투기수요를 억제하고 실수요자 중심의 시장을 형성하려는 수요 측면의 대책과 함께 실수요자에 대한 공급을 확대하는 공급 측면의 대책으로 구성되어 있으며, 투기과열지구 지정, 재건축 초과이익환수제 시행, 재개발분양권 전매 제한, 양도소득세 강화, 다주택자에 대한 각종 규제 강화 및 공공임대주택 공급과 청약제도 개편이 주요 내용입니다.

[2017년 8.2 '실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안']

구분	방안	상세내역
과열지역에 투기 수요 유입 차단	- 투기과열지구 지정	서울 전역(25개구), 과천시, 세종시
	- 투기지역 지정	서울 강남4개구(강남,서초,송파,강동), 서울 기타 7개구(용산,성동,노원,마포,양천,영등포,강서), 세종시
	- 민간택지 분양가 상한제 적용요건 개선	고분양가로 시장 불안 우려 시 분양가 상한제 적용지역으로 선정
	- 재건축·재개발 규제 정비	① 재건축 초과 이익 환수제 시행 ② 재건축 조합원 지위 양도제한 강화 ③ 조합원 분양권 전매 제한 ④ 재개발 임대주택 공급 의무비율 강화 ⑤ 정비 사업 분양분 해당첨 제한
	- 과열지역은 도시재생/뉴딜에서 선정 제외 등	국토부, 지자체 등 합동으로 부동산 시장동향 점검 강화
실수요 중심의 주택수요 관리 강화	- 양도소득세 강화	조정대상지역에 적용 ① 양도세 종과, 장기보유 특별공제 배제 ② 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화 ③ 분양권 전매시 양도소득세 강화
	- 다주택자 등에 대한 금융규제 강화	① 투기지역 내 주택담보대출 건수 제한 강화 ② LTV, DTI 강화 ③ 중도금 대출보증 건수 제한
	- 다주택자 임대주택 등록 유도	등록 의무화 여부 검토
투기적 주택수요에 대한 조사 강화	- 자금조달계획 등 신고 의무화	거래신고 등에 관한 시행령 개정으로 미신고자, 허위 신고자 등에 대한 과태료 부과 예정
	- 특별사법경찰제 도입	주택시장 불법행위 상시 점검 통해 실효성 강화
	- 국세청 등 관계기관 공조 강화	국토부, 국세청, 경찰청, 지자체 등으로 구성된 합동 점검반으로 공조 강화
	- 불법전매 처벌규정 강화	주택법 개정안 발의로 벌금 인상 등 강화
서민을 위한 주택공급 확대	- 수도권 주택 수급전망 및 향후 택지 확보 계획	① 신규 택지 확보 추진(공공, 민간택지) ② 도심 내 주택공급 활성화 위한 소규모 정비사업 추진(가로주택정비사업 등)
	- 주택 공급에 있어 공공의 역할 강화	① 공적임대주택 연간 17만호 공급 ② 신혼부부용 분양형 공공주택 건설
실수요자를 위한 청약제도 등 정비	- 청약제도 개편	① 1순위 자격요건 강화 ② 가점제 적용 확대

		③ 가점제 당첨자 재당첨 제한 ④ 민영주택 예비 입주자 선정시 가점제 우선 적용
	- 지방 민간택지 전매제한기간 설정	주택법으로 설정 근거 마련, 시행예정
	- 오피스텔 분양 및 관리 개선	전매제한기간 강화, 인터넷 청약 등 제도개선

출처 : 국토교통부

2017년 9월 국토교통부 보도자료에 따르면 8.2 주택시장 안정화 대책 발표 이후 과열현상이 빠르게 진정되었으나, 2017년 9월 이후 강남 지역을 중심으로 주택가격이 급등하기 시작했고, 이에 따라 2017년 9월부터 12월까지 아래와 같이 추가적인 부동산 대책을 내놓았습니다.

[8.2 대책 후속 정책]

구분(발표일)	주요 내용
투기과열지구 추가지정 및 분양가 상한제 적용요건 개선 추진 (2017. 9. 5)	1. 8.2 대책 후속 조치 2. 투기과열지구 추가지정(성남 분당구, 대구 수성구) 3. 집중 모니터링 지역 지정 4. 민간택지 분양가상한제 적용요건 강화
가계부채종합대책(2017. 10. 24)	1. 취약차주 맞춤형 지원 2. 총량 측면 리스크 관리(신 DTI도입, DSR단계적 정착 등) 3. 구조적 대응
사회통합형 주거 사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵(2017. 11. 29)	1. 생애 단계별 소득수준 별 맞춤형 주거 지원 2. 무주택 서민 실수요자를 위한 주택공급 확대
집주인과 세입자가 상생하는 임대주택 등록 활성화 방안 (2017. 12. 13)	1. 임대사업 등록 활성화 2. 임대차시장 정보인프라 구축 3. 임차인 보호 강화
도시 재생 뉴딜 시범사업 (2017. 12. 14)	1. 대상지 68곳 확정

출처 : 국토교통부

2017년 11월 29일 주거복지로드맵 구상을 발표하였습니다. 과거 공급자 중심의 단편적, 획일적 주거복지 지원에서, 수요자 중심의 종합적인 지원과 사회통합형 주거정책으로 패러다임을 전환하겠다는 것이 정책의 골자입니다.

[11.29 주거복지로드맵 - 주요과제]

주거복지 로드맵 주요 과제		
1. 생애단계별, 소득수준별 맞춤형 주거지원	2. 무주택 서민, 실수요자를 위한 주택 공급 확대	3. 임대차시장의 투명성, 안정성 강화

추진과제 실천을 위한 기반 구축		
1. 법, 제도 정비 - 주택임대차보호법 관리체계 개편 - 주거실태조사 강화 - 공공임대 수요자 편의성 강화	2. 협력적 거버넌스 구축 - 주거복지 전달체계 개편 - 지자체의 임대주택 공급 확대 - 사회주택 공급 활성화 - LH, HUG 주거지원 역량 강화	3. 자원 마련 - 재원소요 : 5년 간 119조 - 확보방안 : 주택도시기금 활용 확대

출처 : 11.29 주거복지로드맵 관계부처

정부는 11.29 주거복지로드맵의 주요 과제로, 주거복지의 대상을 청년층, 신혼부부, 고령층, 저소득층 및 취약가구 4가지로 분류한 생애단계별, 소득수준별 맞춤형 주거지원을 제시하였습니다. 청년층에 대하여 청년주택 30만실을 공급하고, 우대형 청약통장 도입, 전월세 자금 지원강화를 추진하고, 신혼부부에게는 공공임대주택 20만호를 공급하고, 신혼희망타운 7만호를 공급하며 전세자금 대출 등의 자금지원 시스템을 구축하고자 하였습니다. 또한 고령층에 대해서는 어르신 공공임대주택 5만실 공급과 보유주택을 활용한 연금형 매입임대정책 등을 제시하였고, 저소득층 및 취약가구에 대해서는 공적임대 41만호 공급과 주거급여 지원 강화 등을 제시하였습니다. 또한, 무주택 서민 및 실수요자를 위한 주택공급 확대를 위해 공적 임대주택 연 17만호 공급, 택지확보를 통한 공공주택지구 신규개발 등을 추진하겠다고 발표 하였습니다.

정부는 11.29 주거복지로드맵 발표에 이어, 2017년 12월 13일 임대주택 등록 활성화방안을 발표하였습니다. 사실상 전월세상한제가 적용되는 등록 민간임대주택을 확충하는 방안을 내용으로 담고 있습니다.

#### [12.13 부동산 대책(임대주택 등록 활성화 방안) 개요]

임대주택 등록 활성화 방안 개요	
[집주인]	[세입자]

<p>임대주택 등록시 지원 확대</p> <p>1. 지방세 감면 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- '21년까지 취득세, 재산세 감면</li> <li>- (8년 임대시) 40제곱미터 이하 소형주택 재산세 감면 호수기준(2호) 폐지</li> <li>- (8년 임대시) 다가구주택(모든 가구당 40제곱미터 이하)도 감면</li> </ul> <p>2. 임대소득세 감면 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1주택만 임대해도 감면</li> <li>- 필요경비율 차등화 (등록 70%, 미등록 50%)</li> </ul> <p>3. 양도세 감면 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (8년 임대시) 양도세 중과배제, 장기보유특별공제 70% 적용</li> </ul> <p>4. 종부세 감면기준 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (합산배제) 5년 → 8년 임대시</li> </ul> <p>5. 건보료 부담 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (4년 임대) 40% (8년 임대) 80% 감면</li> </ul>	<p>주거안정 강화</p> <p>1. 4~8년간 거주 가능</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이사걱정 없이 한 집에서 오래 거주</li> <li>- 이사 및 중개비용 절감</li> </ul> <p>2. 임대료 절감 : 연 5% 이내 인상</p> <p>→ 전월세상한제 수혜대상 확대 ('16년) 23% → ('22년) 45%</p> <p>권리보호 및 거래안전 강화</p> <p>1. 권리보호 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약갱신 거절 통지기간 단축</li> <li>- 임대차 분쟁조정위원회 실효성 강화</li> </ul> <p>2. 거래안전 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소액보증금 최우선변제범위 확대</li> <li>- 전세금 반환보증 활성화</li> </ul>
<p>[임대차시장 정보 인프라구 구축]</p> <p>1. 정보 인프라 구축 : 임대등록시스템 및 임대차시장 정보 DB 구축</p> <p>2. 행정지원 강화 : 등록절차 간소화, 임차인에게 등록임대주택 정보제공 등</p>	

출처 : 임대주택 등록 활성화 방안 관계부처

정부의 정책과 더불어 2018년 4월부터 다주택 양도세 중과가 시행되면서 수도권 지역의 부동산 가격이 안정세를 보이는 듯 하였으나, 2018년 6월 발표된 종합부동산세 인상안이 당초 시장의 기대에 비해 규제강도가 약하다는 평가를 받으며, 시장 내 존재하던 불안감이 커지는 역효과를 불러일으켰습니다.

부동산 가격의 급속한 상승을 진정시키기 위해 정부는 2018년 8월 서울의 중구, 종로구, 동대문구, 동작구를 투기지역, 경기 광명, 경기 하남을 투기과열지구로 추가 지정하는 후속 대책을 내놓았습니다. 추가적으로 2018년 9월 종합부동산세 강화, 주택임대사업자 혜택 축소, 주택 보유자에 대한 대출 제한을 담은 9.13 대책과 수도권 주택 30만호 공급을 골자로 한 9.21 대책을 발표하였습니다.

[2018년 부동산 정책 요약]

구분(발표일)	주요 내용
---------	-------

수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정을 통한 시장안정 기조 강화 (2018. 8. 27)	1. 수도권 30만호 주택공급이 가능한 공공택지 30여곳 추가 개발 2. 서울 동작구, 중구, 종로구, 동대문구 4곳 투기지역 지정 3. 경기 광명, 하남 투기과열 지구 지정 4. 부산 기장군 조정대상지역 해제
실수요자 주거 안정을 위한 금융지원방안(2018. 8. 29)	1. 신혼 다자녀가구 보금자리론 소득요건 완화 2. 전세자금보증 요건 개편
2018년 도시재생 뉴딜사업 선정 (2018. 8. 31)	1. 서울 중랑구 묵2동, 서대문 천연동, 동대문 제기동 등 7곳 포함 99곳
9.13 주택시장 안정대책 (2018. 9. 13)	1. 투기 차단 및 실수요자 보호 - 종합부동산세 강화(세율 인상 등) - 양도세 강화 - 임대사업자 혜택 축소 - 규제지역 1주택 이상자 대출 제한 2. 서민 주거 안정 목적의 주택공급 확대 3. 조세 제도 정의 구현 4. 지방 주택시장에 대한 맞춤형 대응
수도권 주택공급 확대 방안 (2018. 9. 21)	1. 수도권 공공택지 30만호 공급 2. 신혼희망타운 조기 공급 3. 도심 내 주택공급 확대
무주택 실수요자 우선 공급 등을 위한 주택공급제도 개선안 입법 예고 (2018.10.12)	1. 9.13 대책 후속 조치 2. 분양권 소유자 무주택에서 제외 3. 추첨제 공급 무주택자 우선 공급

출처 : 국토교통부

2019년 4월 정부는 주거종합계획을 발표했습니다. 주거종합계획의 4대 중점 과제는 포용적 주거 복지 성과의 본격 확산, 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 공고화, 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차 시장 조성, 고품질의 편안한 주거환경 조성이었습니다. 2018년 9.13 주택시장 안정대책에 이어 2019년 5월7일에 발표한 수도권 주택30만호 공급 방안 제3차 신규택지 추진계획(1차로 17곳에 3.5만호(18.9.21), 2차로 41곳에 15.5만호(18.12.19)) 3차로 고양 창릉, 부천 대장 등 2곳에 5.8만호 추가하여 발표하였습니다. 이후 12.16 주택시장 안정화 방안을 통해 실수요 중심을 공급확대, 투기적 대출수요 규제를 강화하였습니다.

2020년 2월에는 규제지역을 추가 지정하였고, 5월에는 주택공급 관련 방안을 발표하면서, 5월까지 서울 주택시장은 전반적 안정세를 유지하였으나, 이후 역대 최저수준 금리와 급격히 증가하는 유동성에 따라 투기수요의 주택시장 유입 가능성이 큰 상황에서 서울 외곽지역, 수도권 비규제지역 및 일부 지방의 상승세가 관측되었습니다. 이에 6.17 부동산 대책을 통해 갭투자를 차단하고 실수요자를 보호하기 위해서 규제지역의 주택담보대출 실수요 요건 및 전세자금대출 규제를 강화하는 등 보다 강화된 안정화 방안을 발표하였고, 이어 2020년 8월 수도권 주택공급을 확대하는 방안을 발표하였습니다.

2021년 2월 4일 정부는 관계부처 합동으로 정부·지자체·공기업이 주도하여 2025년까지 서울 32만호, 전국 83만호 주택 부지를 추가 공급하는 "공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안"을 발표하였습니다. 정부는 해당 발표를 통해서 2025년까지 전국 대도시

약 83만호 주택 공급부지를 확보할 것이라고 발표하였으며, 이를 위해 신규 가용지를 확보하고, 재개발 및 재건축의 경우 공기업에서 직접 시행하는 방안을 계획 중이라고 밝혔습니다. 그리고 공공택지의 경우 수도권, 지방광역시를 중심으로 전국 15곳 내외로 신규 지정하고 전 세대책 보완을 통해 단기 주택을 확충할 예정임을 발표하였습니다.

[2021.02.04 '공공주도 3080+', 대도시권 주택공급 획기적 확대방안']

대분류	소분류	상세내역
압도적 물량 공급으로 수급 불안심리 해소	물량	서울에만 분당신도시 3개, 강남3구 APT 수와 유사한 32만호 공급
	속도	건설 기간 획기적 단축 (정비사업: 평균 13년 → 5년 이내)
	품질	특별건축구역 + 민간의 창의적 설계·시공 + 충분한 생활 SOC
	가격	공공분양을 통해 시세보다 저렴한 Affordable Housing 공급
	청약	3040 세대 실수요자를 위한 청약제도 개편
과감한 규제혁신과 개발이익 공유	도시·건축규제 완화	용도지역 변경 + 용적률 상향 + 기부채납 부담 완화
	재조환 미부과	공공 시행을 전제로 재건축 초과이익 부담금 미부과
	인허가 신속 지원	중앙정부 또는 지자체 지구지정 + 지자체 인허가 통합심의
	개발이익 공유	토지주 추가수익, 생활 SOC 확충, 세입자 보호, 공공자가·임대
파격적 인센티브와 새로운 비즈니스 기회 창출	토지주	10~30%p 추가수익 + 사업기간 단축 + 공공이 리스크 부담
	민간	새로운 시장과 비즈니스 기회 창출(민관 공동 시행, 민간 단독 시행 등)

자료 : 국토교통부

결론적으로, 문재인 대통령의 재임기간 동안 풍부한 시장 유동성 하에 부동산 시장에 투기 수요의 유입이 지속되면서 수도권 시장이 과열됨에 따라 2020년부터 수도권을 중심으로 부동산 거래량의 증가와 함께 부동산 매매가격이 급등하였습니다. 이에 따라 2020년부터 문재인 정부는 주택 투기 수요를 차단하고 주택가격 폭등에 대해 대응하고자 부동산 규제 강화와 더불어 공공 주도의 주택 공급 확대 정책을 병렬적으로 진행하는 모습을 보였으며, 2021년 2월 4일 '공공주도 3080+' 대책을 발표하는 등 부동산 시장 안정화를 위해 노력하였습니다. 문재인 정부의 지속적인 노력에도 불구하고, 수도권을 중심으로 급등한 주택 가격은 상당 기간 상승세를 유지하면서 안정을 찾지 못하는 모습을 보였습니다.

2022년 제20대 윤석열 대통령이 당선되며 정권이 교체되고, 2022년 8월 16일 새 정권 5년간의 부동산 정책 방향을 설정하는 첫 부동산 정책인 '국민 주거안정 실현방안'이 발표되었습니다. 정부는 소득 대비 높은 집값, 지나친 규제에 따른 주택 공급 위축, 열악한 지방 주거환경 등을 언급하며 5대 추진전략을 밝혔습니다. 이에 따라 2027년까지 5년간 인허가 기준 270만 가구 공급 목표(수도권 158만 호, 지방 112만 호)를 제시하였고, 이러한 주택 공급 확대를 뒷받침하기 위해 도시정비 사업 정상화, 민간 도시복합사업 신규 도입, 공공택지 신규 지정 및 민간 정비사업 통합심의 전면 도입 등의 방안을 제시하였습니다.

특히, 신규 정비구역 지정을 5년간 22만호로 확대하고, 재건축 부담금 및 안전진단 관련 규제에 대한 변화도 예고하는 등 도시정비 사업의 확대를 강조했습니다. 이와 같이 윤석열 정부는 이전 공공 위주의 공급 확대 정책에서 민간 위주의 공급 확대 정책으로 선회하는 모습을 보였습니다. '8/16 국민 주거안정 실현방안'의 주요 추진전략에 대한 사항은 아래와 같습니다.

[2022년 8/16 국민 주거안정 실현 주요 추진전략]

대분류	소분류	상세내용
도심 공급 확대	재개발/재건축 사업 정상화 착수	- 신규 정비구역 지정 확대: 5년간 전국 22만 호 (서울 10만 호 포함) - 재건축부담금 면제금액 상향, 공공기여 사업장 감면제도 도입 - 안전진단: 구조안전성 하향, 공공기관 적정성 검토 미적용 - 정비사업 전문성/투명성 강화
	2) 민간 도심복합사업: 2023년 상반기 지자체 공모 착수	- 민간 도심복합사업 신규 도입 - 도심복합개발법 올해 12월 제정, 내년 상반기 중 공모 착수 계획
주거환경 혁신 및 안전 강화	1) 우수입지 공공택지 신규 지정	- 신규택지: 15만 호 신규 발굴하여 10월부터 순차 발표
	2) 신도시 정주환경 개선	- GTX: A노선 2024년 6월 이전 조기 개통, B, C 노선 조기 착공
	3) 지방 주거환경 개선	- 공공재개발, 공공도심복합사업을 지방 사업 여건에 맞춰 개선
	4) 재해취약주택 해소대책 마련	- 재해 대응: 재해 취약주택 거주자 주거지원 종합방안 연내 마련
공급시차 단축	1) 통합심의 전면도입 등 절차 개선	- 통합심의: 민간정비사업 등에도 통합심의 전면 도입
	2) 소규모사업 추진 애로요인 해소	- 가용자가 부족한 도심에 신속 주택 공급 목표
	3) 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토	- 수요 억제 위주로 대응을, 향후 공급속도 제고 방식으로 접근
주거사다리 복원	1) 청년원가/역세권 첫집 공급 추진	- 청년원가/역세권첫집 총 50만 호 공급, 연내 3천호 사전청약
	2) 신모델 민간분양 주택 도입 (내집마련 리츠)	- 내집마련 리츠 12월 시범사업
주택품질 제고	1) 층간소음에 강한 주택 확대 및 주차 편의 제고	- 층간소음: 바닥두께 강화 시 분양가 가산 등 비용 인정
	2) 공공임대주택 혁신	- 공공임대: 신규주택 평형 확대, 노후 임대 정비 본격화

자료: 국토교통부

한편 2022년 들어 부동산 가격이 하락하는 모습이 드러나며, 임대차 시장에 균열이 발생하기 시작했습니다. 이에 대응해 국토교통부는, 6월 21일 「임대차 시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제」를 발표하였습니다. 주요 내용은 임차인 부담 경감과 임대주택 공급 확대를 통한 임대차 시장 안정화, 부동산 관련 세금, 금융 규제 완화 및 공급 확대입니다. 본 발표안에 따르면 임차인 부담 경감 방안으로 임대인 양도세 특례 확대, 서민 대출 보증금 및 한도 확대, 월세 및 대출 원리금 상환액 세액공제 확대가 예정되어 있으며, 임대사업자에 대한 혜택 증가를 통한 임대주택 공급 확대가 기대됩니다. 또한 중부세 완화, 생애최초 주택 구매자에 대한 취득세 감면, 공시가격 현실화 등을 통한 세제 개편, 체증식 원리금 상환 확대 등 금융 개편, 250만호 이상의 지역 및 연차별 주택 공급계획 수립 등을 예정하고 있습니다.

[2022.6.21 '임대차 시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제']

정책 과제	조치사항 · 시기	시행시기
1. 임대차 시장 안정 방안		
1) 임차인 부담 경감		
- 상생임대인 양도세 특례 확대 개편	소득세법 시행령 개정 ('22.7월)	'21.12.20일 임대분부터 적용

- 갱신만료 서민 임차인 버팀목대출 보증금·대출한도 확대	주택도시금융운용계획 변경('22.7월)	'22.8.1일
- 월세 세액공제 확대	조세특례제한법 개정 ('22.下)	'22년 월세액부터 적용
- 전월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 확대	소득세법 개정 ('22.下)	'22년 전월세 보증금 대출 상환액부터 적용
2) 임대주택 공급 확대		
- 건설등록임대사업자 법인세 추가 과세 배제 요건 완화	법인세법 시행령 개정 ('22.7월)	'22.7월 시행
- 건설등록임대사업자 장기보유특별공제 특례 연장	조세특례제한법 개정 ('22.下)	법개정('22.下)
- 민간건설임대주택 종부세 합산배제 가액요건 완화 대상 확대	종부세법 시행령 개정 ('22.7월)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
- 공공임대 건설 목적 토지 양도자 세제 지원 강화	조세특례제한법('22.下) 법인세법 시행령('22.7월) 개정	법('22.下)·시행령 개정('22.7월)
- 건축허가 미분양주택 종부세 부담 완화	종부세법 시행규칙 개정 ('22.7월)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
- 공공분야 신축 매입약정 활성화	국토계획법 시행령 개정 ('22.下)	'23.上
- 규제지역 주담대 처분·전입의무 완화	금융업권별 감독규정 개정('22.3/4)	'22.3/4
- 분양가상한제 거주 의무 완화	주택법 개정('22.下)	'23.上
- 청년·신혼부부 매입임대주택 전세형 공급	-	'22.3/4 입주자 모집분부터 적용
- 최초 비고가주택 보유자에 대한 전세대출 보증 연장 허용	대출 보증기관 내규 개정('22.3/4)	'22.3/4
- 생활안정자금 목적 주담대 한도 단계적 완화	금융업권별 감독규정 개정('22.3/4)	'22.3/4
2. 3분기 추진 부동산 정상화 과제		
1) 세제 정상화		
- 종부세 부담 완화 방안 추진 * 고령자·장기보유자 납부유예 도입, 일시적 2주택/상속주택/지방 저가주택 주택수 제외	종부세법 등 개정 ('22.3/4)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
- 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대	지방세특례제한법 개정 ('22.下)	'22.6.21일 이후 취득 주택부터 소급 적용
- 공시가격 현실화 계획 재검토	연구용역('22.6~) 및 부동산가격공시위원회 심의	'22.11월 수정·보완방안 마련
2) 금융 정상화		
- 체증식 상환 활성화 등 상환부담 완화	주금공 내부규정 개정 ('22.3/4)	'22.3/4

- 우대형 주택연금 대상 확대 등 가입 유인 제고	주금공 내부규정 개정 ('22.4/4)	'22.4/4
3) 공급 확대 및 규제 완화		
- 연도별·지역별 250만호 이상 공급 로드맵 마련	전문가 의견 수렴 등 ('22.5월~)	'22.7~8월 발표
- 청년 맞춤형 주거지원 방안 마련	-	'22.8~9월 발표
- 분양가 상한제 운영 합리화	공동주택 분양가 규칙 개정('22.7~8월)	입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 적용
- HUG 고분양가 관리제도 개선	HUG 시행세칙 개정 ('22.6월)	입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 적용
- 규제지역 단계적 해제 검토	주거정책심의위원회 심의('22.6월)	개정 고시 이후 즉시 적용

(출처) 국토교통부

위와 같은 조치에도 불구하고, 임대차 시장 불안정이 심화되며 전세사기, 깡통전세 등 임차인 피해가 확산되었습니다. 이에 따라 국토교통부는 전세피해 예방, 최우선변제 범위 확대 등 소액임차인 보호를 목적으로 2022년 11월 21일 「주택임대차보호법」 일부개정법률안을 발표 하였습니다. 주요 개정 사항으로는, 선순위 임차인 정보 확인권, 체납정보 확인권 등 제시의 무 강화, 소액임차인의 범위 및 최우선변제금 상향 조정, 계약체결 후 입주 전 임대인의 담보 권 설정금지 특약 신설 등입니다.

한편 국내 주택 가격이 지속 하락하고 주택매수심리가 극단적으로 위축되며, 정부는 2022년 12월 21일 「2023년 경제정책방향」에서 '부동산 시장 연착륙 방안'을 발표하며 주택시장 안정을 위해 기존 규제를 대폭 완화하는 모습을 보였습니다. 다주택자 및 실수요자에 대한 과도한 규제를 정상화하고, 정비사업의 규제 개선 및 사업성 제고를 통해 주택공급 위축을 방지하고자 했습니다. 이에 더해 정부는 해당 완화 정책을 통해 주택 거래시장 및 임대시장 활성화, 주택 가격 급락 완화를 기대한다고 밝혔습니다.

[2023년 부동산 부문 경제정책방향 주요 내용]

대분류	소분류	상세내역
다주택자 규제 패러다임 전환	세제 부문	① 취득세 중과 완화(최대 12% -> 최대 6%)
		② 양도세 중과 배제 연장(~'24.5) 및 근본적 개편안 마련
		③ 분양권 등 단기 양도세율 '20년 이전 수준 환원
	금융 부문	① 규제지역 주담대 금지 규제 해제(LTV 0% -> 30% 허용)
실수요자 대상 규제 개선	규제 정상화	① 규제지역 추가 해제 및 분양가상한제 적용 지역 조정
		② 실거주 및 전매제한 규제 5년 이전 수준으로 완화
		③ 생활안정 및 임차보증금 반환 목적 주담대 규제 완화
		④ 규제지역 무주택자 LTV 추가 상향(현재 50%)
	주거부담 완화	① 재산세 부담 완화를 위한 공시가격 및 공정시장가액비율 인하
		② 특례보증금자리론(1년 한시) 도입

주택공급기반 위축 방지	정비사업	① 재건축 안전진단 비중 합리적 개선
	공공주택	① 기 발표된 공급 계획은 정상 추진하되, 시장 상황을 고려하여 속도 조절
	PF시장 지원	① 부동산개발 사업성 제고 및 원활한 자금 유통 지원으로 부실 방지
임대차 시장 안정화 도모	민간 등록임대	① 전용 85㎡ 장기 아파트 민간등록임대 등록 재개 및 인센티브 제공
	민간 사적임대	① 임대차 2법 개정 여부 및 방향에 대한 사회적 합의 추진
	공공임대	① 공공임대 50만호 공급 계획 탄력적인 이행 및 주거 질 개선 작업 병행

(출처) 국토교통부

[2023년 부동산 부문 경제정책방향 세부 내용]

대분류	소분류	상세 내역	
	구분	현행	개선
분양 및 주택· 입주권 단기 양도세율	분양권	1년 미만 70%	1년 미만 45%
		1년 이상 60%	1년 이상 -> 폐지
	주택·입주권	1년 미만 70%	1년 미만 45%
		1~2년 60%	1년 이상 -> 폐지
재건축 안전진단 합리화 방안	구조안전성 비중	50%	30%
	주거환경 비중	15%	30%
	설비노후도 비중	25%	30%
	무조건부 재건축 허용 판정점수 기준	30점 이하	45점 이하
	공공기관 적정성 검사 의무 시행	폐지	지자체 요청 시에만 제한적 시행
등록임대주택 복원 및 세제·금융 혜택	단기(4년) 건설임대	폐지	-
	단기(4년) 매입임대	폐지	-
	장기(10년) 건설임대	존치	-
	장기(10년) 매입임대	축소(비아파트만 허용)	복원(85㎡ 이하 아파트)
<p>&lt;세제 인센티브&gt;</p> <p>1. 지방세: 신규 아파트 매입임대사업자에게 60㎡ 이하는 85~100%, 60~85㎡는 50% 취득세 감면</p> <p>2. 국세: 기 폐지된 세제혜택 중 일부를 합리적인 수준으로 복원 및 추가 혜택 제공</p> <p>3. 의무임대기간을 현행 10년에서 15년까지 확대하는 경우 추가 혜택 제공</p> <p>&lt;금융 인센티브&gt;</p> <p>1. 등록임대 사업자에 대해서는 다주택자보다 높은 LTV 적용</p> <p>2. 단, 투자수요 방지를 위해 임대주택을 2호 이상 등록 신청 시 허용</p>			
PF시장 연착륙 지원	<p>1. HUG 부동산 PF 보증확대(+5조원), 미분양 PF 보증 신설(5조원)</p> <p>2. 차환발행의 어려움 지속 시 PF-ABCP(단기)를 대출(장기)로 전화할 수 있는 사업자보증(HUG, HF 신설)</p> <p>* 현행 토지 전체 매입이 완료되고 분양 개시 이전 사업장만 보증이 가능하나, 토지 일부(예 95%)만 매입한 경우와 분양완료 사업장 까지 검토 가능</p>		
생활안정 및 임차보증 금 반환 목적 주담대 원 화	<p>1. 9억 초과 주택 임차보증금 반환 주담대 전입의무(3개월) 폐지</p> <p>2. 생활안정자금 목적 주담대 한도(2억원) 폐지</p> <p>3. 15억 초과 아파트 임차보증금 반환 주담대 한도(2억원) 폐지 등</p>		

(출처) 국토교통부

2022년 윤석열 정부 집권 이후, 정부는 공공임대주택에 의존해 주택 공급을 늘릴 경우, 중

양정부와 지방정부의 재정부담이 가중되고 이로 인해 조세 부담이 상승함에 따라 국내 경기가 위축될 수 있다는 우려하에 공공 위주의 공급 확대 정책에서 민간 위주의 공급 확대 정책으로 선회하는 모습을 보였습니다. 하지만 2022년이 경과하며 고금리, 고물가, 저성장 상황으로 인해 국내 부동산 거래량이 급격하게 위축되고 주택 가격이 급락하자 정부는 수요규제를 풀어 시장의 안정을 찾고자 그동안 강화했던 부동산 규제를 완화하는 방안을 지속적으로 발표했습니다. 그럼에도 불구하고 미분양 우려 증가에 따른 민간 주택 공급 심리 악화, 금리 상승으로 인한 주택 수요 감소 등이 지속되고 있는 등 부동산시장에 대한 불확실성은 여전한 상황입니다. 이와 같은 상황은 당사의 사업 및 재무상태에도 불확실성을 초래할 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 정부가 정책 노선을 변경하여 부동산 규제 강화 정책이 추가 발표될 경우 부동산 시장이 추가적으로 위축될 가능성을 배제할 수 없습니다. 부동산 시장이 지속적으로 위축될 경우 당사의 보유 부동산 가치 하락으로 인하여 당사의 수익성이 악화될 위험이 존재합니다. 투자자께서는 향후 부동산 시장에 대한 정부 정책 및 제도에 주의를 기울이시기 바랍니다.

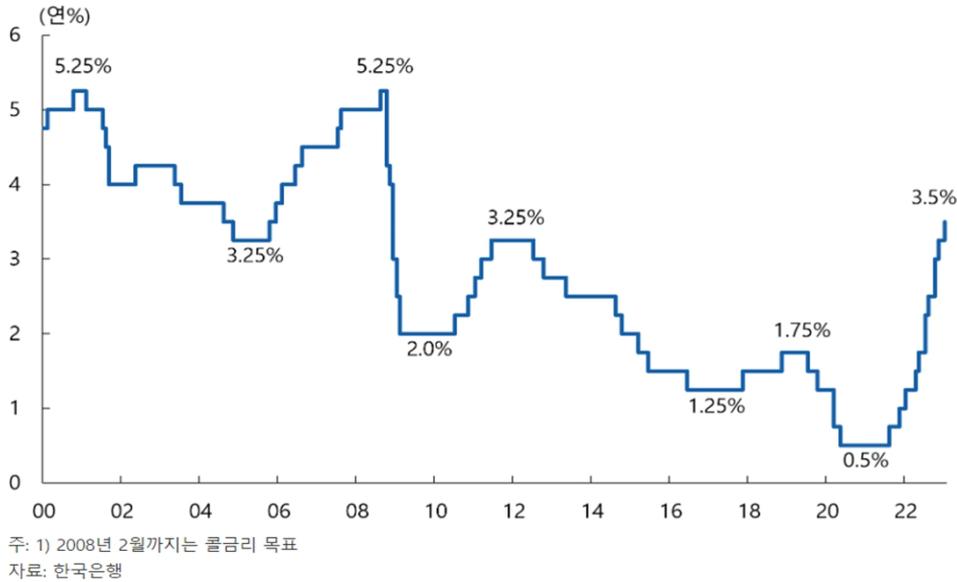
**[라. 금리 변화에 따른 부동산 경기 하강 위험]**

금리 변동과 부동산 가격은 밀접한 연관성을 보유하고 있습니다. 기준금리 인상이 지속되어 향후 시장금리 상승이 지속될 경우, 자금을 차입하여 부동산을 구입하는 수요가 감소할 수 있습니다. 2022년 들어 물가에 대한 통제 필요성이 증가하며 2022년 3월 FOMC는 기준금리를 0.25%p. 인상(0.25~0.50%)하였습니다. 또한, 5월 FOMC에서는 기준금리를 0.50%p.인상(0.75~1.00%)하며 인플레이션 확대에 대응하는 모습을 보여주며 남은 FOMC 회의마다 기준금리의 추가 인상을 예고하였고, 6월 FOMC에서는 0.75%p. 인상(1.50~1.75%)함과 동시에 점도표상 23년 말 기준금리가 2.8%에서 3.8%로 상향되면서 연내 긴축 영역으로까지 인상할 의향을 나타냈습니다. 2022년 12월 FOMC 회의에서는 기준금리를 0.5%p. 인상하였고 2023년 2월, 2023년 3월, 2023년 5월에 연준은 각각 기준금리를 0.25%p, 0.25%p, 0.25%p. 추가 인상하였으며, 6월은 동결을 발표하면서 증권신고서 제출일 전일 기준 미국 기준금리는 5.00%~5.25%를 유지하고 있습니다. 한국은행 또한 빠르게 증가하는 물가 상승을 억제하기 위해 2022년 1월, 4월, 5월, 8월, 11월 각각 금리를 0.25%p. 인상했고, 2022년 7월, 10월 금통위에서 각각 금리를 0.50%p. 추가인상하였고, 2023년 01월 0.25%p.를 다시 인상하여 증권신고서 제출일 전일 현재 3.50%에 이르렀습니다. 이에 따라 당사가 보유한 부동산의 가치가 하락하여, 향후보유 부동산을 매각하는 시점에 부동산 매각손실이 발생할 위험에 직면할 수 있으며, 당사의 사업성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다. 또한, 향후 당사가 부동산을 추가로 매입할 시 차입금리 증가로 당사의 금융비용이 증가하여 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

금리 변동과 부동산 가격은 밀접한 연관성을 보이고 있습니다. 향후 시장 금리 상승에 따른 차입금리의 상승 등이 발생할 경우, 자금을 차입하여 부동산을 구입하는 수요가 감소할 수 있습니다.

2008년 글로벌 금융위기 이후 한국은행은 대내외적인 경기 위축 우려 및 경기 회복지연 등으로 인해 저금리 기조를 유지하며 지속적으로 기준금리를 인하해왔습니다. 2016년 상반기 미국의 정책금리 인상에도 불구하고 국내경기 회복지연 등을 이유로 2016년 06월 또 한번의 기준금리 인하를 단행하여 한국은행 기준금리는 역사적인 최저 수준을 기록하였습니다.

[한국은행 기준금리 변화]



출처: 한국은행

2020년 들어 경기에 대한 불확실성이 상존하는 가운데, 2월부터 COVID-19 발병에 따른 전염병 확산에 대한 우려로 글로벌 시장에 안전자산 선호 경향이 심화되면서 국내외 시장금리의 하락세가 지속되었습니다. FOMC는 3월 정례회의에 앞서 긴급회의를 열어 기준금리를 1.00~1.25%p로 0.5%p 인하하였으며, 이후 15일 1.0%p를 추가로 인하하며 0~0.25%p로 기준금리가 떨어졌습니다. 이와 같은 미국의 기준금리 인하는, 연준이 1994년 통화정책을 공개한 이후 유례가 없는 파격적인 결정이었던 만큼 현재 글로벌 경기 악화의 심각성을 보여주고 있습니다. 미국의 기준금리 인하에 따라 한국은행은 4월 9일 예정된 금통위에 앞서 3월 16일 임시 금통위를 열어 0.5%p를 전격 인하하며 기준금리가 0.75%로 떨어졌으며, 5월 28일 기준금리를 0.75%에서 0.50%로 0.25%p 추가 인하하며 사상 처음 0%대로 진입했습니다.

2021년에는 양국 모두 COVID-19 바이러스 확산과 이에 따른 경제 회복 속도를 주시하며 신중하게 통화정책을 펼치겠다는 뜻을 밝혔습니다. 하지만 2021년 상반기 백신 보급속도 향상에 따른 경제 회복세가 빨라지기 시작했었고, 통화정책에 변경이 있을 수 있다는 의견이 제시되었으나, 미국의 경우 파월 연준 총재는 인플레이션은 일시적이라는 판단하에 가능성을 일축하였습니다. 하지만 FOMC는 2021년 6월 기준금리를 동결하였으나, 목표금리 전망치 점도표에서 금리 인상 시점을 앞으로 조정하였고, 테이퍼링에 대한 논의를 시작하였다고 발표하였습니다. 이후 열린 7월, 9월 FOMC 모두 기준금리를 0.00~0.25%로 동결하며 완화적인 통화정책을 유지하였으나, 9월 FOMC에서 테이퍼링 실시 및 통화정책 정상화 관련 언급을 하며 미국 기준금리의 상승 압력이 확산되었습니다. 12월 FOMC에서는 테이퍼링에서 금리인상 까지 긴 시간이 걸리지 않을 것임을 시사하며 인플레이션이 일시적이라는 의견을 선회하였습니다. 한국은행은 기준금리를 0.50%로 동결하였다가 8월 금통위에서 0.75%로 0.25%p 인상하였습니다. 한국은행은 팬데믹으로 인해 민간 소비가 다소 둔화되었으나 수출 호조 및 설비투자도 견조한 흐름을 나타내고 있어 기준금리 인상을 결정하였습니다. 한국은행은 이후 추가적으로 2021년 11월 0.25%p 추가 인상을 단행하였습니다.

2022년 들어 물가에 대한 통제 필요성이 증가하며 2022년 3월 FOMC는 기준금리를 0.25%p. 인상(0.25~0.50%)하였습니다. 또한, 5월 FOMC에서는 기준금리를 0.50%p.인상(0.75~1.00%)하며 인플레이션 확대에 대응하는 모습을 보여주며 남은 FOMC 회의마다 기준금리의 추가 인상을 예고하였고, 6월 FOMC에서는 0.75%p. 인상(1.50~1.75%)함과 동시에 점도표상 23년 말 기준금리가 2.8%에서 3.8%로 상향되면서 연내 긴축 영역으로까지 인상할 의향을 나타냈습니다. 2022년 12월 FOMC 회의에서는 기준금리를 0.5%p. 인상하였고 2023년 2월, 2023년 3월, 2023년 5월에 연준은 각각 기준금리를 0.25%p, 0.25%p, 0.25%p. 추가 인상하였으며, 6월은 동결을 발표하면서 증권신고서 제출일 전일 기준 미국 기준금리는 5.00%~5.25%를 유지하고 있습니다.

한국은행 또한 빠르게 증가하는 물가 상승을 억제하기 위해 2022년 1월, 4월, 5월, 8월, 11월 각각 금리를 0.25%p. 인상했고, 2022년 7월, 10월 금통위에서 각각 금리를 0.50%p. 추가인상하였고, 2023년 01월 0.25%p.를 다시 인상하여 증권신고서 제출일 전일 현재 3.50%에 이르렀습니다. 양국 모두 2022년 대비 인상 속도를 다소 늦추고 있는 형국으로 시장에서는 통화긴축의 조기 종료에 대한 전망도 일부 존재하고 있지만, 향후 인플레이션 전개 상황에 따라 통화긴축 정책이 상당 기간 지속될 수 있으며, 기준금리의 추가 인상 가능성 역시 배제할 수 없는 상황으로 금리변동에 대한 지속적인 모니터링이 필요할 것으로 판단됩니다.

한편, 주요 시중은행(KB국민은행, 하나은행, NH농협은행, 신한은행, 우리은행 5개사)의 주택담보대출금리는 2021년 08월 이후 상승세를 보이고 있는 상황으로, 이는 기준금리 인상, 기대 인플레이션 등의 영향으로 시장금리가 급격하게 오르고 있기 때문입니다. 이후 2022년 4분기말 평균 주택담보대출 금리는 5.45%로, 2012년 3분기(4.45%) 이후 가장 높은 수준을 보였으며, 2022년 연말까지 꾸준히 상승하는 모습을 보이고 있습니다. 다만, 2023년 들어 한국 및 미국 중앙은행이 금리인상 속도를 다소 조절하는 모습을 보여주면서, 금융시장에 통화긴축 정책의 조기종료에 대한 기대감이 형성되면서 Credit 시장 전반에서 금리가 소폭 안정되는 모습을 보였습니다. 그러나 2023년 02월 미국 물가지수가 시장의 기존 기대치를 상회하는 등 미국 거시경제에 인플레이션 압력이 상존하고 있어 기준금리 추가 인상이 단행될 가능성을 배제할 수 없고, 기준금리가 추가 인상될 경우 전반적인 시장금리는 현재 대비 추가로 상승하여 부동산 시장 매입수요에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

구분	2023-05	2023-04	2023-03	2023-02	2023-01	2022-12	2022-11	2022-10	2022-09	2022-08	2022-07	2022-06	2022-05
NH농협은행	4.24	4.48	4.55	4.68	5.09	5.44	5.55	5.09	4.53	4.48	4.36	3.96	3.92
신한은행	4.54	4.82	4.86	5.21	5.61	5.71	5.71	5.18	4.59	4.65	4.43	4.04	4.12
우리은행	4.70	5.23	5.27	5.17	5.36	5.67	5.00	4.94	4.48	4.46	4.78	4.36	4.37
하나은행	4.35	4.59	4.64	4.65	5.02	5.33	5.46	4.93	4.27	4.17	4.21	4.02	4.31
KB국민은행	4.29	4.73	4.89	5.23	5.36	5.11	4.82	4.59	4.29	4.13	4.04	3.86	3.84
산술평균	4.42	4.77	4.84	4.99	5.29	5.45	5.31	4.95	4.43	4.38	4.36	4.05	4.11

(주) 주요 시중은행 5개사를 대상으로, 분할상환방식, 주택담보대출(만기10년이상) 금리 현황 자료. (은행별 평균금리).

출처 : 전국은행연합회

상기 금리는 주택시설에 해당하는 담보대출금리에 해당하지만, 시장금리가 상승할 경우 주택시설 외의 부동산 또한 전반적인 가격이 하락할 가능성이 존재합니다. 특히, 거시적인 경제

변화로 인한 금리 상승은 금융비용 상승을 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존하여 부동산을 매입해야 하므로 당사에 부담으로 작용할 수 있습니다. 따라서, 시장금리가 상승할 경우 당사의 보유 부동산 가치에도 부정적 영향을 미칠 수 있고, 향후 부동산을 추가로 매입할 시 차입금리 증가로 당사의 금융비용이 증가하여 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

#### [마. 부동산 상태에 관한 위험]

당사가 보유한 부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이에 당사는 보유 부동산에 대하여 포괄적인 보험에 가입하였으나, 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다. 또한, 건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다.

당사가 보유한 부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 불가항력인 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이러한 자연재해는 당사의 부동산을 손상시키고, 임차인의 매장 영업을 중단시키며, 방문하는 고객의 수를 감소시킬 수 있습니다. 이에 당사는 보유 부동산에 대하여 재산보상보험, 영업휴지보험 및 일반배상책임보험 등 포괄적인 보험에 가입하였으나, 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다.

당사는 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체를 통해 투자부동산 모두 취득 시 물리적 실사를 실시하였습니다. 실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락시킬 만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 건축, 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따라 교체 비용이 발생할 수 있습니다.

건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다. 이에 당사는 자산관리 전문 업체가 부동산 시설 관리를 담당할 예정인 바, 예기치 못한 대규모 비용 발생의 가능성을 제한하고자 노력할 계획입니다.

편의시설과 도로, 전철역과 같은 교통 인프라가 당사의 부동산에 인접해 있어, 부동산과 근접한 인프라 역시 당사의 부동산에 영향을 미칠 수 있습니다. 이러한 편의시설과 교통 인프라가 향후에 폐쇄, 재배치 또는 해지되지 않을 것이라는 보장은 없으며, 이 경우 당사와 임차인에게 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

#### [바. 환율변동 위험]

당사의 기준통화는 한국 원화이나, 이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호(이하 "이지스427호") 및 이지스USCore일반사모부동산투자신탁458호(이하 "458호")를 통해 보유한 부동산(기초자산)의 투자 및 운용을 위한 통화는 달러입니다. 이에 따라 투자운용기간 중 환율, FWD, CRS 등 외환과

관련된 변수의 변동에 따라 당초 예상과 달리 배당수익률 및 목표수익률등이 감소하거나, 투자원금 손실이 발생할 수 있습니다.

이러한 운용 상의 환율 변동에 따른 위험을 대비하고자 회사는 스왑은행을 통해 현재 운용 중인 자산의 환헤지 계약을 체결하였으며, 향후 해외 자산을 신규 편입할 시 환헤지 계약을 체결 예정입니다. 하지만 환헤지 계약을 통해 환율변동 위험이 완전히 제거되는 것은 아니며, 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 당사의 수익성이 영향을 받을 수 있습니다.

당사의 기준통화는 한국 원화이나 이지스427호 및 이지스458호는 미국에 소재한 투자 대상 자산으로 미국달러(USD)의 환율 변동에 따라 당사 투자대상의 가치가 변동하는 위험이 존재합니다. 당사 투자대상 자산의 외화 가치가 상승함에도 불구하고 원화와 투자대상국 통화 간의 상대적 가치 변화로 인해 자산 매각 시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있으며, 자산가격 하락 시 손실의 규모가 커질 수 있습니다.

예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자대상의 가치는 원화 가치로 환산했을 때 낮아집니다. 투자대상의 가격 상승으로 인한 수익이 발생하는 경우에도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원금의 손실을 초래할 수도 있으며, 투자대상의 가격 하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 투자원금의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 따라서 부동산 투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며(환율 인하에 따른 손실), 환율 변동이 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.

당사는 파생상품을 통해 환율에 노출된 자산의 환율 변동 위험을 축소하고자 달러화 대비 한국 원화 변동에 대한 환헤지를 실행하였습니다.

이지스427호는 현재 국내 스왑은행을 통하여 원금 100%의 환헤지 계약을 2년간(2021년 8월 - 2023년 8월) 체결하고 있으며, 이지스458호 또한 현재 국내 스왑은행을 통하여 원금 100%, 배당 70%~80%의 환헤지 계약을 3년간(2022년 4월 - 2025년 4월) 체결하고 있습니다. 환헤지 계약 만기 시의 정산금 지급에 대한 위험을 헷지하기 위해 자리츠의 여유현금을 보유하고 있습니다.

roll over는 기본적으로 환헤지의 만기 시점에 행해지나, 시장상황에 따라 원금의 보호를 위해 환 헷지 손실을 가정 최소화하는 구간으로 roll over 를 실시할 예정이며, roll over 시점의 신규 환헤지 비율 및 만기도 시장상황에 따라 유동적으로 선택하여 운용할 예정입니다. 그럼에도 불구하고 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등으로 인해 환율 변동 위험이 완전히 제거되는 것은 아니며, 자산가격 변동, 예상 이익분배금 변동 등을 통해 당사의 수익성이 영향을 받을 수 있습니다.

#### [사. 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험]

당사의 자회사(또는 자리츠)가 보유하고 있는 이지스427호 및 이지스458호가 적용 받거나 적용 받을 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 금액은 당사의 예상에 기초하고 있습니다. 따라서 국내외 법적 이슈 등으로 인해 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이로 인해 당사의 수익성이 영향을 받을 수 있습니다.

이지스427호 및 이지스458호는 미국 현지에 실물자산을 보유하고있어 현지로부터의 배당에 대하여 현지세율에 의하여 원천징수하고, 국내에서 외국납부세액공제를 통하여 환급받는 구조입니다.

이지스427호 및 이지스458호는 현지로부터의 배당 수령 시, 15%의 원천징수세율을 적용받으며, 국내 법인세 신고 시 14%를 한도로 환급받음에 따라 원천징수로 인한 현금유출은 총 배당금의 1% 수준으로 발생할 예정입니다.

다만 국내의 법적 이슈 등으로 현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 예상 배당금의 감소로 인하여 수익성이 악화될 위험이 있습니다.

**[아. 대리인 및 이해상충 관련 위험]**

회사는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로 이지스자산운용(주)는 회사의 자산관리 업무를 위탁받아 업무를 수행하고 있습니다. 회사의 사업 목적이 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것이기 때문에 자산관리회사는 매우 중요한 역할을 수행하고 있습니다. 이외에도 스카이펀드서비스(주)가 일반사무 업무를, 엔에이치투자증권(주)가 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 업무를 수행하고 있습니다. **향후 해당 회사들의 신용 사건 발생 등의 발생으로 정상적 업무 수행이 불가능한 경우 업무를 대체할 회사를 선택해야하는 등 대리인 위험에 노출되어 있습니다.** 또한, 각 사가 각자의 독자적 업무영역을 가지고 있는 법인으로, 독자적 업무 및 이윤 창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다.

당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 「부동산투자회사법」에 따라 인가 받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 합니다. 2010년 3월 22일 설립된 이지스자산운용(주)는 2018년 6월 27일 국토교통부로부터 설립 인가를 받은 「부동산투자회사법」상의 자산관리회사입니다. 당사는 자산관리위탁계약에 의거 부동산관련 유가증권의 취득 및 처분, 피투자한 부동산투자회사에 대한 의결권의 행사에 관한 업무, 자산운용에 대한 사업계획의 수립 및 위탁자의 의사결정지원 및 부동산관련 유가증권의 취득에 필요한 자금조달과 관련한 업무를 당사로부터 위임받아 수행하고 있습니다.

당사는 이지스자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개발 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였으며 상세 조건은 아래와 같습니다.

구분	내용	비고
매입보수(*)	매입금액의 0.7%	각 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본보수(*)	해당 사업연도 내에 취득한 대상 자산의 매입금액의 연 0.5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)
운용성과보수	(주가수익 - 결손금) X 5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (상장일이 속한 사업연도부터 발생)
매각기본보수(*)	자산 처분가액의 1.0%	각 대상 자산의 처분일로부터 7일 이내

매각성과보수(*)	매각차익의 10% - 기지급 운용성과보수의 누계액	처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내
-----------	-----------------------------	------------------------------

(주1) 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.

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

당사는 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.

또한 당사는 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 500억원 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.

향후 해당 회사들의 신용 사건 발생 등의 발생으로 정상적 업무 수행이 불가능한 경우 업무를 대체할 회사를 선택해야하는 등 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 또한, 각 사가 각자의 독자적 업무영역을 가지고 있는 법인으로, 독자적 업무 및 이윤 창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다.

## 2. 회사위험

당사의 자산관리회사는 이지스자산운용(주)로, 당사는 자산관리회사 내 부동산 투자 및 운용 경험이 풍부한 자산운용 전문인력들의 역량과 체계적인 투자운용시스템을 활용하여 우량부동산과 그 외 투자매력도가 우수한 부동산을 매입하고 포트폴리오를 구성하고 운용하여 주주분들에게 안정적인 배당을 지급하는 것을 사업 목표로 하고 있습니다.

### [가. 수익성 관련 위험]

당사의 영업수익은 당사 및 당사의 종속회사로부터 창출되는 배당수익과 당기손익금융자산평가이익으로 구성되어 있습니다. 당사의 제6기(2022.07.01~2022.12.31) 연결기준 영업수익은 약 664억 원이었으며, 당기순이익 약 627억원을 달성하였습니다. 또한 당사의 주요 영업비용은 당기손익금융

자산평가손실, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료 등으로투자부동산과 관련된 비용으로 구성되며, 해당 수수료는 계약상 금액에 따라 지급 중에 있습니다.

당사는 금번 공모사채로 조달한 금액을 자리츠인 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사(주)에 출자하고, 자리츠는 직접 조달한 차입금을 상환할 예정입니다.

**향후 추가 편입 부동산 및 임대차계약에 따라 당사의 수익구조에 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 임차인으로부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 당사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다.**

당사의 통상적인 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 2020년 6월 30일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료합니다.

당사의 영업수익은 당사 및 당사의 종속회사로부터 창출되는 배당수익과 당기손익금융자산 평가이익으로 구성되어 있습니다. 당사의 제6기(2022.07.01~2022.12.31) 연결기준 영업수익은 약 664억원이었으며, 당기순이익 약 627억원을 달성하였습니다. 또한 당사의 주요 영업비용은 당기손익금융자산평가손실, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료 등으로투자부동산과 관련된 비용으로 구성되며, 해당 수수료는 계약상 금액에 따라 지급 중에 있습니다.

연결 포괄손익계산서

(단위 : 원)

	제 7 기 반기	제 6 기 반기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
	2023.01.01 ~ 2023.03.31	2022.07.01 ~ 2022.09.30	2022.07.01 ~ 2022.12.31	2022.01.01 ~ 2022.06.30	2021.07.01 ~ 2021.12.31
영업수익	1,723,563,331	79,588,047,403	66,398,888,880	31,334,228,058	9,160,588,948
매출총이익	1,723,563,331	79,588,047,403	66,398,888,880	31,334,228,058	9,160,588,948
판매비와관리비	2,936,874,830	336,097,272	991,545,690	5,810,481,766	240,479,302
영업이익	(1,213,311,499)	79,251,950,131	65,407,343,190	25,523,746,292	8,920,109,646
금융수익	24,116,881	16,693,233	31,698,041	25,492,684	19,307,596
금융비용	1,327,258,408	1,354,112,791	2,709,542,856	1,310,592,618	696,673,043
기타수익		336,580	336,580	5	
기타비용				4	
법인세비용차감전순이익	(2,516,453,026)	77,914,867,153	62,729,834,955	24,238,646,359	8,242,744,199
법인세비용	67,836,533	31,577,258	(4,342,968)	36,709,987	139,464,075
당기순이익	(2,584,289,559)	77,883,289,895	62,734,177,923	24,201,936,372	8,103,280,124
기타포괄손익					
총포괄손익	(2,584,289,559)	77,883,289,895	62,734,177,923	24,201,936,372	8,103,280,124
주당이익					
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(91)	2,746	2,212.17	1,171.76	393.36

증권신고서 제출일 현재 당사의 주요 수입원은 당사 및 당사의 종속회사로부터 창출되는 배당수익과 당기손익금융자산평가이익입니다. 당사의 제6기(2022.07.01~2022.12.31) 연결

기준 영업수익은 약 664억원이었으며, 당기순이익 약 627억원을 달성하였습니다. 신고서 제출일 현재 당사에서 추가로 투자 예정인 자산은 없으나, 추후 투자계획에 변화가 발생할 수 있으며, 이에 따라 당사의 수익구조가 영향을 받을 수 있습니다. 당사의 향후 1년간 예상 배당수익은 아래와 같습니다.

[당사 배당수익 추정치]

(단위: 백만원)

구분	제 7기	제 8기
기간	(2023.07.01~2023.12.31)	(2024.01.01~2024.06.30)
이지스151호, 166호(더샵 부평)	2,237	2,217
이지스331호(누디트 홍대)	270	270
이지스333호(디어스 명동)	350	1,214
이지스200호, 411호(디어스 판교)	-	2,033
이지스427호(SCTs)	2,022	-
이지스458호(Illini Tower)	1,746	1,790
이지스25호(트윈트리 타워)	13	13
이지스97호(태평로 빌딩)	3	3
배당수익 합계	6,641	7,540

(자료: 삼화회계법인 재무분석보고서)

주1) 실제 배당수익은 변동될 수 있습니다.

주2) 상기 배당수익은 삼화회계법인에서 작성한 재무분석보고서 상의 추정 손익계산서를 기반으로 합니다.

주3) 이지스333호는 2024년 5월 매각 예정이며, 배당수익에 매각배당을 포함하여 산정하였습니다.

[나. 재무구조 악화 위험 및 유동성 관련 위험]

당사의 최근 사업연도 말 기준인 2022년 12월 31일 연결기준 총자산규모는 3,538억원, 부채규모는 1,140억원으로 당사의 부채비율은 47.53%, 차입금의존도는 32.16%입니다. 당사는 금번 공모 무보증사채 발행을 통해 총 100억원을 조달 예정이며, 동 조달자금의 사용목적은 자리츠 출자입니다. 자리츠는 동 재원을 채무상환자금으로 활용할 예정입니다. 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다. 한편, 당사의 비연결종속기업 및 관계기업은 당기손익금융자산으로 관련 펀드의 평가손익이 당기손익으로 영업이익에 포함되는 반면, 관련 펀드의 차입금과 금융비용은 연결재무제표 상 차입금과 금융비용에 포함되지 않습니다. 당사의 최근 결산일(2022.07.01~2022.12.31) 기준 당사의 이자보상배율은 24.1배를 기록하고 있습니다.

당사의 부채비율 및 이자보상배율은 양호한 편이나, 사채를 조달하는 과정에서 금융비용이 증가할 것으로 예상됩니다. 사채 및 향후 부채 혹은 자본 조달로 재무구조가 변동될 가능성이 존재하며 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다.

당사의 최근 결산일 기준 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

	제 7 기 반기말	제 6 기말	제 5 기말	제 4 기말
	2023.03.31 현재	2022.12.31 현재	2022.06.30 현재	2021.12.31 현재
자산				
유동자산	8,293,942,021	12,865,752,042	8,446,002,060	6,227,955,758
현금및현금성자산	383,553,800	7,382,861,727	6,917,369,610	5,161,187,935
기타유동금융자산	6,500,000,000	4,000,000,000		
매출채권 및 기타유동채권	1,031,603,144	1,035,064,051	980,554,474	967,209,757
기타유동자산	378,785,077	447,826,264	548,077,976	99,558,066
비유동자산	339,253,570,443	340,975,773,626	286,042,828,204	161,930,000,000
장기금융상품	-	-	4,000,000,000	4,000,000,000
비연결종속기업투자 및 관계기업투자	339,253,570,443	340,975,773,626	282,042,828,204	157,930,000,000
자산총계	347,547,512,464	353,841,525,668	294,488,830,264	168,157,955,758
부채				
유동부채	114,036,002,323	113,950,897,044	114,563,615,707	227,734,081
매입채무 및 기타유동채무	138,297,838	162,861,930	995,830,309	227,734,081
단기차입금	113,897,704,485	113,788,035,114	113,567,785,398	-
비유동부채	21,379,763	44,512,626	73,476,482	54,464,359,224
장기차입금	-	-	-	54,356,200,990
이연법인세부채	21,379,763	44,512,626	73,476,482	108,158,234
부채총계	114,057,382,086	113,995,409,670	114,637,092,189	54,692,093,305
자본				
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	233,490,130,378	239,846,115,998	179,851,738,075	113,465,862,453
자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000	20,600,000,000
기타불입자본	112,200,777,705	113,042,304,093	114,348,762,778	78,162,582,329
기타자본조정	(48,114,000)	(48,114,000)	(48,114,000)	
이익잉여금(결손금)	92,978,849,673	98,493,308,905	37,192,472,297	14,703,280,124
비지배지분				
자본총계	233,490,130,378	239,846,115,998	179,851,738,075	113,465,862,453
자본과부채총계	347,547,512,464	353,841,525,668	294,488,830,264	168,157,955,758

당사의 제7기 반기말 기준 부채비율은 48.85%, 유동비율은 7.27%의 수준을 보이고 있습니다. 당사는 부동산투자회사로 보유하고 있는 부동산관련증권 10개(매입가 기준 약 1,952억원)가 비연결종속기업투자 및 관계기업투자 계정에 반영되어 있으며, 제7기 반기말 자산총계에서 차지하는 비중은 97.61%로 자산의 대부분을 차지하고 있습니다.

한편, 신고서 제출일 현재 당사의 차입금 및 사채 내역은 다음과 같습니다.

(1) 총 차입금 내역

(단위: 천원)

구분	제7기 반기말	제 6기말
단기차입금		
단기일반차입금	54,000,000	54,000,000
유동성장기차입금	59,897,704	59,788,035
소계	113,897,704	113,788,035
장기차입금	-	-
합계	113,897,704	113,788,035

(자료 : 당사 최근 사업보고서)

(2) 당반기말 및 전기말 현재 단기일반차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당반기말	전기말
자산매입대출(주1)	삼성증권(주)	2023-06-30	4.70%	54,000,000	54,000,000

(자료 : 당사 최근 사업보고서)

(주1) 연결회사의 종속기업은 상기 차입금에 대하여 유상증자를 하는 경우와 연결회사의 종속기업이 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우 신주 인수대금 상당액과 매각대금 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기차입금과 관련하여 연결회사의 종속기업이 보유한 이지스427호, 458호 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

(3) 당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당반기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	30,000,000
	신한캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	30,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금				(102,296)	(211,965)
장부금액				59,897,704	59,788,035
차감 : 유동성 대체				(59,897,704)	(59,788,035)
차감 : 계				-	-

(자료 : 당사 최근 사업보고서)

(주1) 연결회사의 지배기업은 상기 차입금에 대하여 차입금을 조기상환하기 위한 목적으로 유상증자를 하는 경우와 연결회사의 지배기업이 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우 신주 인수대금 상당액과 매각대금 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기 차입금과 관련하여 연결회사의 지배기업이 보유한 이지스151호 제1종, 제3종 지분증권을 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다.

(주2) 당사는 2023년 6월 16일 기존 대출계약의 변경약정 체결을 통해 기존 만기를 12개월 연장하여 만기일은 2024년 6월 24일로, 이자율은 연 6.9%로 변동될 예정입니다. 기존 담보에 이지스 166호 제에이종 수익증권 및 이지스333호 1종 수익증권을 추가 담보로 제공할 예정입니다.

한편, 당사는 금번 공모 무보증사채 발행을 통해 총 100억원을 조달할 예정이며, 동 조달자금의 사용목적은 자리스((주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사)에 대한 유상증자를 통한 자리스 대출의 상환 및 부대비용 사용 등으로, 채무상환자금으로 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다.

한편, 당사는 부동산 취득 시 취득자금을 IPO 및 유상증자 등을 통해 취득하였으며 이에 따라 제7기 반기말 현재(2023.01.01~2023.03.31) 기준 당사의 이자보상비율은 -0.9배를 기록하고 있습니다.

[이자보상비율 현황]

(단위: 원, 배)

구분	제7기 반기말	제6기 반기말	제6기	제5기
	2023.01.01 ~ 2023.03.31	2022.07.01 ~ 2022.09.30	2022.07.01 ~ 2022.12.31	2022.01.01 ~ 2022.06.30
영업이익(A)	(1,213,311,499)	79,251,950,131	65,407,343,190	25,523,746,292
이자비용(B)	1,327,258,408	1,354,112,791	2,709,542,856	1,310,592,618
이자보상비율(A/B)	-0.91	58.53	24.14	19.47

출처: 당사 사업보고서 및 반기보고서

주1) 비연결종속기업 및 관계기업은 당기손익금융자산으로, 관련 펀드의 평가손익이 당기손익으로 영업이익에 포함되는 반면, 관련 펀드의 차입금과 금융비용은 연결재무제표 상 차입금과 금융비용에 포함되지 않습니다.

주2) 당사의 영업이익은 당사의 투자부동산으로부터 발생하는 분배금(배당금) 및 투자부동산의 평가손익이 대부분을 차지합니다. 당사는 매년 6월말과 12월말에 6개월 주기로 결산을 하고 있으며, 당사의 투자부동산으로부터의 수취하는 분배금(배당금)은 2분기말, 4분기말에 대부분 발생하여 1분기, 3분기와 영업수익의 변동성이 있습니다. 또한, 제7기 반기말에 이지스427호의 평가손실이 반영되었습니다. 이지스427호의 경우, 제7기 반기말까지의 누적된 평가이익은 10.76%입니다.

당사의 부채비율 및 이자보상비율은 양호한 편이나, 사채를 조달하는 과정에서 금융비용이 증가할 것으로 예상됩니다. 당사가 영위하는 사업의 목적의 특성상 향후 부채 혹은 자본조달로 재무구조가 변동될 가능성이 존재합니다. 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다.

**[다. 임대료수익 변동에 따른 위험]**

당사 및 당사의 종속기업이 소유하고 있는 부동산 임대차계약은 개별임대차계약과 책임임대차계약으로 구분할 수 있습니다. 개별임대차계약을 체결하고 있는 '더샵 부평', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower'의 경우 임대차 계약기간이 1년~2년이며, 계약갱신시 물가상승률 및 주변 임대료 수준을 고려하여 임대료를 상승시킬 수 있습니다. 책임임대차계약을 체결하고 있는 '누디트 흥대', '디어스 명동'의 경우 주요 임차인의 임대차 계약기간은 각각 5년, 10년이며, 매년 2.0% 수준으로 기본임대료를 상승시킬 수 있습니다. 다만, 이러한 조건에도 불구하고 임대차 계약의 만기가 도래했을 때 임차인이 연장을 원하지 않을 경우 대체 임차인이 없는 상황에서 공실이 발생할 가능성을 배제할 수 없으며, 임차 수요 약화로 인하여 임대료 시세가 기존 계약보다 하락할 경우 신규 임차인과의 재계약 시 임대수익이 하락하여 당사의 배당수익률이 하락할 가능성이 있습니다.

당사 및 당사의 종속회사가 보유한 기초자산 중 '더샵 부평', '디어스 판교', 'Spring Creek Towers', 'Illini Tower'는 개별 임대차계약을 체결하고 있습니다. 계약기간은 주로 1~2년이며, 계약 갱신시점에 인근 지역 주거물가지수 또는 시장임대료를 고려하여 임대료를 인상하고 있습니다. 또한 '누디트 홍대', '디어스 명동'은 주요 임차인과 책임 임대차계약을 체결하고 있습니다. 주요 임차인의 계약기간은 각각 5년, 10년이며, 매년 2.0% 수준으로 임대료를 인상하고 있습니다.

[투자자산별 공실 및 임대료 현황]

구분	계약방식	계약기간	임대료상승률	공실률
더샵 부평센트럴시티	개별임대차	2년	매2년 5% 이내	1% (23.06월)
디어스 판교		1~2년	매2년 5% 이내	5% (23.06월)
Spring Creek Towers		주로 1년	매1년 운영비 상승분 매5년 시장임대료 상승분	2% (22.12월)
Illini Tower		주로 1년	매1년 시장임대료 상승분	12% (22.12월)
누디트 홍대	책임임대차 (주요임차인)	5년	(기본임대료) 매년 직전년도 물가상승률 또는 2.0% 중 낮은 요율 (매출연동임대료) 임차인 매출에 연동	7% (23.06월)
디어스 명동		10년	(기본임대료) 매년 2.0% (매출연동임대료) 임차인 매출에 연동	0% (23.06월)

(주1) 더샵 부평센트럴시티, 디어스판교, Spring Creek Towers, Illini Tower의 공실률은 세대수 기준으로 산출하였으며, 누디트 홍대, 디어스 명동의 공실률은 연면적 기준으로 산출하였습니다.

(주2) 공실률은 '1-계약률'로 계산하였습니다.

[라. 매입가격 추정 오류의 위험]

당사는 기존에 매입하거나 매입 예정인 투자부동산 및 보통주식 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 자산 매입시 감정가액 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산 처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다. 당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가금액보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익

을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

당사는 기존에 매입하거나 매입 예정인 투자부동산 및 보통주식 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 투자부동산 및 보통주식 지분 매입시 감정가액 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산 처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

[투자부동산 매입시 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

구분	매입금액	감정평가금액	기준일	감정평가기관
더샵 부평센트럴시티(주1)	836,236	1,132,608	2017년 9월	경일감정평가법인
누디트 흥대(주2)	120,000	141,000	2023년 1월	제일감정평가법인
디어스 명동(주3)	41,000	40,500	2021년 4월	삼창감정평가법인
디어스 판교(주4)	146,800	175,129	2021년 4월	대한감정평가법인
Spring Creek Towers(주5)	2,166,640	2,190,000	2021년 5월	Cushman & Wakefield
Illini Tower(주6)	137,171	139,888	2022년 1월	JLL Valuation & Advisory Services

(자료: 당사 사업보고서 및 당사 제시자료)

(주1) 본 건 소유자는 이지스151호입니다. 본 건은 선매입 사업으로 최초 매매계약 체결시점은 2017년 9월이며, 당사는 2020년 7월 이지스151호 1종 및 3종 지분증권과 이지스166호 수익증권을 취득하였습니다.

(주2) 본 건 소유자는 이지스331호입니다. 본 건은 개발사업임에 따라 매입금액은 총사업비로 산정하였으며, 감정평가금액은 준공 후 예상가치입니다. 본 건의 최초 취득시점은 2020년 1월이며, 당사는 2021년 6월 이지스331호 1종 수익증권을 취득하였습니다.

(주3) 본 건 소유자는 이지스333호입니다. 본 건은 리모델링사업임에 따라 매입금액은 총사업비로 산정하였으며, 감정평가금액은 리모델링 완료 후 기준입니다. 본 건의 최초 취득시점은 2020년 11월이며, 당사는 2021년 6월 이지스333호 1종 수익증권을 취득하였습니다.

(주4) 본 건 소유자는 이지스200호입니다. 본 건은 선매입 사업으로 최초 매매계약 체결시점은 2018년 6월이며, 당사는 2021년 11월 이지스200호 지분증권과 이지스411호 수익증권을 취득하였습니다.

(주5) 본 건 소유자는 미국 현지 법인인 BSC Owner LLC 및 BSC Retail Owner LLC입니다. 당사는 국내 이지스427호 펀드 및 현지 다층의 투자구조를 통해 본 건에 대한 지분을 보유하고 있습니다. 본 건의 최초 취득시점은 2021년 8월이며, 당사는 2022년 6월 이지스427호 수익증권을 취득하였습니다. 매입금액 및 감정평가금액은 이지스427호의 현지 투자시 환율인 1,168원을 적용하였습니다.

(주6) 본 건 소유자는 미국 현지 법인인 Illini SH Associates LLC입니다. 당사는 국내 이지스458호 펀드 및 다층의 투자구조를 통해 본 건에 대한 지분을 보유하고 있습니다. 본 건의 최초 취득시점은 2022년 4월이며, 당사는 2022년 6월 이지스458호 수익증권을 취득하였습니다. 매입금액 및 감정평가금액은 이지스458호의 현지 투자시 환율인 1,249원을 적용하였습니다.

한편, 당사는 당사 투자자산에 대하여 감정평가를 진행하였으며 이에 따르면 투자자산의 부

동산 평가가치는 증권신고서 제출일 현재 매입가 대비 38.8% 상승(AUM 가중평균 기준) 하였습니다. 이에 대한 상세 내용은 아래와 같습니다.

[투자부동산 최근 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

구분	매입금액	감정평가금액	기준일	감정평가기관
더샵 부평센트럴시티(주1)	836,236	1,559,657	2022년 12월	태평양감정평가법인
누디트 홍대(주2)	120,000	162,000	2023년 3월	제일감정평가법인
디어스 명동(주3)	41,000	41,400	2022년 12월	태평양감정평가법인
디어스 판교(주4)	146,800	175,129	2021년 4월	대한감정평가법인
Spring Creek Towers(주5)	2,166,640	2,440,186	2022년 9월	JLL Valuation & Advisory Services
Illini Tower(주6)	137,171	139,888	2022년 1월	JLL Valuation & Advisory Services

(자료: 당사 사업보고서 및 당사 제시자료)

(주1) 본 건 소유자는 이지스151호입니다. 본 건은 선매입 사업으로 최초 매매계약 체결시점은 2017년 9월이며, 당사는 2020년 7월 이지스151호 1종 및 3종 지분증권과 이지스166호 수익증권을 취득하였습니다.

(주2) 본 건 소유자는 이지스331호입니다. 본 건은 개발사업임에 따라 매입금액은 총사업비로 산정하였으며, 감정평가금액은 준공 후 예상가치입니다. 본 건의 최초 취득시점은 2020년 1월이며, 당사는 2021년 6월 이지스331호 1종 수익증권을 취득하였습니다.

(주3) 본 건 소유자는 이지스333호입니다. 본 건은 리모델링사업임에 따라 매입금액은 총사업비로 산정하였으며, 감정평가금액은 리모델링 완료 후 기준입니다. 본 건의 최초 취득시점은 2020년 11월이며, 당사는 2021년 6월 이지스333호 1종 수익증권을 취득하였습니다.

(주4) 본 건 소유자는 이지스200호입니다. 본 건은 선매입 사업으로 최초 매매계약 체결시점은 2018년 6월이며, 당사는 2021년 11월 이지스200호 지분증권과 이지스411호 수익증권을 취득하였습니다.

(주5) 본 건 소유자는 미국 현지 법인인 BSC Owner LLC 및 BSC Retail Owner LLC입니다. 당사는 국내 이지스427호 펀드 및 현지 다층의 투자구조를 통해 본 건에 대한 지분을 보유하고 있습니다. 본 건의 최초 취득시점은 2021년 8월이며, 당사는 2022년 6월 자리츠 '이지스글로벌레지던스리츠'를 통해 이지스427호 수익증권을 취득하였습니다. 매입금액 및 감정평가금액은 이지스427호의 현지 투자시 환율인 1,168원을 적용하였습니다.

(주6) 본 건 소유자는 미국 현지 법인인 Illini SH Associates LLC입니다. 당사는 국내 이지스458호 펀드 및 다층의 투자구조를 통해 본 건에 대한 지분을 보유하고 있습니다. 본 건의 최초 취득시점은 2022년 4월이며, 당사는 2022년 6월 자리츠 '이지스글로벌레지던스리츠'를 통해 이지스458호 수익증권을 취득하였습니다. 매입금액 및 감정평가금액은 이지스458호의 현지 투자시 환율인 1,249원을 적용하였습니다.

이 외 당사 보유 투자부동산과 관련된 상세 내역은 [제2부 발행인에 관한 사항 - II. 사업의 내용 - 1. 사업의 개요 - 라-2.]를 참고하시기 바랍니다.

당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입가격 추

정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가금액보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아니며, 매입 이후 감정평가금액이 상승하였다고 하더라도 해당 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아닙니다. 따라서 투자자께서는 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

#### [마. 추가 비용(CAPEX, OPEX) 지출 위험]

부동산의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 직간접적으로 투자하고 있는 부동산에 대하여 부동산투자회사법상의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)가 해당 업무를 수행하고 있습니다. 당사의 투자부동산에서 발생하는 일반적인 수준의 유지보수업무 및 CAPEX 관련비용은 임대차계약에 따라 임차인이 부담하는 것으로 계약되어 있습니다. 이러한 계약 조건에 따라 당사 보유 부동산의 유지보수 관련해 당사가 추가적으로 부담할 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있어 이로 인해 당사가 직접 투자 부동산을 통해 창출하는 임대수익 및 자리츠로부터 수취하는 배당수익이 감소할 수 있습니다.

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 직간접적으로 투자하고 있는 부동산에 대하여 부동산투자회사법상의 자산관리회사인 이지스자산운용(주)가 해당 업무를 수행하고 있습니다.

한편, 2022년 12월 말 기준 당사 투자부동산의 리모델링을 포함한 평균 준공연한은 3.4년 (AUM 가중평균 기준)입니다. 따라서 당사 투자부동산의 유지보수 관련해 당사가 부담할 비용은 낮을 것으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고, 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있으며, 이로 인해 당사가 직접 투자 부동산을 통해 창출하는 임대수익 및 자리츠로부터 수취하는 배당수익이 감소할 수 있습니다.

### 3. 기타위험

#### [가. 환금성 제약 위험]

본 사채의 상장예정일은 2023년 06월 29일입니다. 본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장심사요건을 충족하고 있는 바, 한국거래소의 상장심사를 무난하게 통과할 것으로 판단됩니다. 하지만 급격한 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성이 있으며, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생할 경우 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자들께서는 이점을 유의하시기 바랍니다.

본 사채의 상장예정일은 2023년 06월 29일로, 본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장심사요건(유가증권시장 상장규정 제43조)을 충족하고 있습니다. 상세한 내역은 다음과 같습니다.

구 분	요 건	요건 충족내역
발행회사	자본금이 5억원 이상일 것 (보증사채권 및 담보부사채권, 자산유동화채권 제외)	충족
모집 또는 매출	모집 또는 매출에 의하여 발행되었을 것	충족
발행총액	발행액면총액이 3억원 이상일 것 (보증사채권 및 담보부사채권은 5천만원 이상)	충족
미상환액면총액	당해 채무증권의 미상환액면총액이 3억원 이상일 것 (보증사채권 및 사채권은 5천만원 이상)	충족

본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장심사요건을 충족하고 있는 바, 한국거래소의 상장심사를 무난하게 통과할 것으로 판단합니다. 하지만 급격한 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성이 있으며, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생할 경우 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이점을 유의하시기 바랍니다.

**[나. 기한의 이익 상실 선언에 따른 위험]**

당사가 본 사채의 발행과 관련하여 사채관리회사와 맺은 사채관리계약과 관련하여 의무조항을 위반한 경우 본 사채의 사채권자 및 사채관리회사는 사채권자집회의 결의에 따라 당사에게 서면통지를 함으로써 당사가 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있습니다.

당사가 본 사채의 발행과 관련하여 사채관리회사와 맺은 사채관리계약과 관련하여 담보권 설정 등의 제한, 자산의 처분제한 등의 의무조항을 위반한 경우 본 사채의 사채권자 및 사채관리회사는 사채권자집회의 결의에 따라 당사에 대해 서면통지를 함으로써 당사가 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있습니다. 기타 자세한 사항은 사채관리계약서를 참고하시기 바랍니다.

**[다. 예금자보호법 미적용]**

본 사채는 예금자보호법의 적용대상이 아니며, 금융기관 등이 보증한 것이 아니므로 원리금 상환 책임은 당사에게 있습니다. 따라서 투자자 여러분께서는 이러한 점을 고려하시어 투자에 유의하시기 바랍니다.

본 사채는 금융기관이 보증하거나 예금자보호법의 적용대상이 아니므로 원리금 상환책임은 전적으로 당사에 있으며, 정부가 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 원리금 상환 불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다. 원금상환일과 이자지급일에 원금상환이나 이자지급을 이행하지 아니한 때에는 해당 원금 및 이자에 대하여, 각 해당 지급기일 익일부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 서울특별시에 본점을 두고 있는 시중은행의 연체대출이율중 최고이율을 적용하여 연체이자를 지급합니다. 단, 동 연체대출최고이율이 본 사채 이자율을 하회하는 경우에는 본 사채 이자율을 적용합니다.

[라. 공모일정 변경 및 증권신고서 내용 수정에 따른 위험]

본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생 시 변경될 수 있습니다. 또한 본 신고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제120조 제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제120조 제2항에 규정된 바와 같이 동 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 혹은 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지는 것은 아닙니다.

본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생 시 변경될 수 있습니다. 또한 본 신고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 120조 제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제120조 제2항에 규정된 바와 같이 동 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 혹은 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지는 것은 아닙니다.

[마. 사채권 전자등록에 관한 사항]

본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록기관인 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 사채의 권리 내용을 전자등록하고 사채권은 발행하지 아니합니다. 본 사채에 대하여는 실물채권을 발행하거나 등록필증을 교부하지 아니합니다.

[바. 예측 진술된 기재사항의 변동 가능성 및 전자공시사항 참조]

당사는 상기에 기술된 투자위험요소 외에도 경제상황 등에 의하여 직접적 또는 간접적으로 영향을 받을 수 있습니다. 또한, 금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 당사의 감사보고서 등 기타 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자자께서는 투자 의사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.

[사. 신용평가에 관한 사항]

당사의 금번 발행하는 사채의 경우 무보증사채로 NICE신용평가(주) 및 한국기업평가(주)로부터 신용등급을 'A-'로 평가받았습니다.

당사는 당사가 발행할 제1회 무보증사채에 대하여 2개 신용평가전문회사에서 평가받은 신용등급을 사용하였습니다. 본 사채는 NICE신용평가(주) 및 한국기업평가(주)로부터 각각 A- 등급을 받았습니다. 신용평가회사 평가 결과 및 주요 내용은 다음과 같습니다.

[신용평가 결과]

회사명	평정등급	등급의 정의	전망
-----	------	--------	----

			(Outlook)
NICE신용평가(주)	A-	원리금 지급확실성이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.	stable (안정적)
한국기업평가(주)	A-	원리금 지급 확실성은 높지만, 장래의 환경변화에 영향을 받을 가능성이 상위등급에 비해서는 높다.	stable (안정적)

[신용평정 주요 내용]

신용평가회사명	주요 내용
NICE신용평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택, 코리빙, 기숙사 등 주거부동산에 투자하는 위탁관리 리츠</li> <li>- 보유 자산의 양호한 입지 및 높은 임대율 수준</li> <li>- 금융비용 총당능력은 양호한 수준</li> <li>- 주요 투자 부동산펀드의 장기차입금 위주 안정적인 만기구조 및 현금성 자산 보유</li> <li>- 금리 상승 등에 따른 보유자산의 가치 변동 가능성 존재</li> </ul>
한국기업평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택, 코리빙, 기숙사를 보유한 위탁관리부동산투자회사</li> <li>- 현금흐름 안정성과 자산포트폴리오의 질 매우 우수</li> <li>- 커버리지 지표(EBITDA/Fixed Charge) 매우 우수, LTV는 양호</li> <li>- 관계기업투자자산평가손익 감소와 이자비용 증가가 커버리지 지표에 미치는 영향 모니터링 필요</li> </ul>

금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 당사의 사업보고서 및 감사보고서 등 기타 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자자 여러분께서는 투자 의사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.

**[아. ESG채권 관련 사항]**

금번 제1회 무보증 사채는 **취약계층 주택공급 목적의 사회적채권**으로, 단기적인 영업실적 또는 재무성과 제고를 위하여 발행되는 것이 아닙니다. 제1회 무보증 사채를 통해 조달되는 자금이 당초 계획과 다르게 집행되거나 기대한 사회적 가치를 달성하지 못하는 경우에는 제1회 사채의 한국거래소 사회적책임투자채권 전용 세그먼트 등록 취소 또는 당사의 평판 악화 등을 초래할 수 있습니다. 당사의 예정 프로젝트가 ICMA의 SBP 및 UNGC의 SDGs에 부합한다는 평가를 받았으며 본 사채에 대한 ESG 금융상품 평가 결과 한국기업평가(주)로부터 S1등급을 획득하였습니다. 다만, 동 평가 결과는 당사의 신용등급 및 상환능력이 고려되지 않은 것으로서 원리금 상환을 보장한다는 의미가 아니므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.

금번 제1회 무보증 사채는 취약계층 주택공급 목적의 사회적채권으로, 단기적인 영업실적 또는 재무성과 제고를 위하여 발행되는 것이 아닙니다. 또한, 제1회 무보증 사채를 통해 조달되는 자금이 당초 계획과 다르게 집행되거나 기대한 사회적 가치를 달성하지 못하는 경우에는 제1회 사채의 한국거래소 사회적책임투자채권 전용 세그먼트 등록 취소 또는 당사의 평판 악화 등을 초래할 수 있습니다.

한편, 제1회 무보증사채는 국제자본시장협회(ICMA)의 사회적채권원칙(Social Bond

Principles)을 준수하여 발행됩니다. 한국기업평가(주)로부터 당사의 예정 프로젝트가 ICMA의 SBP 및 UNGC의 SDGs에 부합한다는 평가를 받았으며 본 사채에 대한 ESG 금융 상품 평가 결과 한국기업평가(주)로부터 S1등급을 획득하였습니다. 한국기업평가(주)로부터 획득한 S1등급의 정의는 다음과 같으며, 구체적인 평가내용은 기타공시첨부서류로 첨부한 ESG인증평가보고서를 참조하시기 바랍니다.

[제1회 무보증사채]

평가기관	등급	정의
한국기업평가(주)	S1	채권의 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 높고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달자금의 관리 체계 및 공시 수준이 매우 우수

다만, 동 평가 결과는 당사의 신용등급 및 상환능력이 고려되지 않은 것으로서 원리금 상환을 보장한다는 의미가 아니므로 투자자 여러분께서는 이 점에 특별히 유의하시기 바랍니다.

본 사채 중 제1회 무보증 사채는 발행 직후 한국거래소 사회책임투자(SRI)채권 전용 세그먼트에 등록될 예정이며, 당사는 제1회 무보증 사채 발행을 통해 조달한 자금의 집행이 완료될 때까지 한국거래소 사회책임투자채권 전용 세그먼트 운영지침에 따라 매년 당사 홈페이지 및 한국거래소 사회책임투자채권 전용 세그먼트를 통해 조달자금의 사용내역, 미사용 금액의 사용예정시기, ESG개선 효과 등을 공시할 예정이오니 이를 참고하시기 바랍니다.

## IV. 인수인의 의견(분석기관의 평가의견)

"대표주관회사"인 삼성증권(주)는 '자본시장과금융투자업에관한법률' 제71조 및 동법시행령 제68조 4항에 의거공정한 거래질서 확립과 투자자 보호를 위해 다수인을 상대로 한 모집·매출등에 관여하는 인수회사로서, 발행인이 제출하는 신고서 등에 허위의 기재나 중요한 사항의 누락을 방지하는데 필요한 적절한 주의를 기울였습니다.

금번 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 무보증사채의 인수인이자 대표주관회사인 삼성증권(주)는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제119조 제1항 및 제125조에 따라 본 공모에 따른 평가의견을 기재합니다.

본 장에 기재된 분석의견은 대표주관회사는 기업실사 과정을 통해 발행회사인 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사로부터 제공받은 정보 및 자료에 기초한 합리적, 주관적 판단일 뿐이므로, 이로 인해 공동대표주관회사가 투자자에게 본건 공모에의 투자 여부에 관한 경영 또는 재무상의 조언 또는 자문을 제공하는 것은 아니며, 공동대표주관회사는 이러한 분석의견의 제시로 인하여 예비투자설명서, 투자설명서 또는 증권신고서 기재 내용의 진실성, 정확성에 관하여 원칙적으로 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'상의 책임을 부담하는 것은 아니라는 점에 유의하시기 바랍니다.

다만, 대표주관회사가 상당한 주의 의무를 하지 아니하여 증권신고서 및 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서 포함)의 대표주관회사의 분석의견의 기재사항 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 것으로 인정되는 경우에는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제125조에 따라 손해배상책임을 부담할 가능성도 있음을 참고하시기 바랍니다.

기업실사 참여기관, 기타 전문가 등이 상당한 주의 의무를 하지 아니하여 본인의 평가의견 기재 등과 관련하여 증권신고서 및 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서 포함)의 기재사항(일정한 경우 첨부서류 포함)의 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은것으로 인정되는 경우에는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제125조에 따라 손해배상책임을 부담할 가능성이 있음을 참고하시기 바랍니다.

또한, 본 평가의견에 기재된 당사의 분석의견 중에는 예측정보가 포함되어 있습니다. 그러나 예측정보에 대한 실제 결과는 여러가지 요소들의 영향에 따라 최초에 예측했던 것과 다를 수 있다는 점에 유의하시기 바랍니다.

분석의견의 상세한 내용은 동 증권신고서에 첨부되어 있는 기업실사 부분을 참고하시기 바랍니다.

### 1. 분석기관

구 분	증 권 회 사 (분 석 기 관)	
	회 사 명	고 유 번 호
대표주관회사	삼성증권(주)	00104856

## 2. 평가개요

대표주관회사인 삼성증권(주)는 『자본시장과금융투자업에관한법률』 제71조 및 동법시행령 제68조에 의거 공정한 거래질서 확립과 투자자 보호를 위해 다수인을 상대로 한 모집·매출 등에 관여하는 인수회사로서, 발행인이 제출하는 증권신고서 등에 허위의 기재나 중요한 사항의 누락을 방지하는데 필요한 적절한 주의를 기울였습니다.

대표주관회사는 인수 또는 모집·매출의 주선업무를 수행함에 있어 적절한 주의의무를 다하기 위해 금융감독원이 제정한 『금융투자회사의 기업실사(Due Diligence) 모범규준』(이하 '모범규준'이라 한다)의 내용을 회사 내부 규정에 반영하여 2012년 2월 1일부터 제출되는 지분증권, 채무증권 증권신고서를 대상(자산유동화증권 등제외)으로 기업실사를 의무적으로 수행하도록 규정하고 있습니다.

다만, '모범규준' 제3조 제5항에 따르면 금융투자회사의 이사회나 리스크관리위원회의 의사결정을 거쳐 '모범규준'의 내용(실사수준)을 생략하거나 강화 또는 완화 적용할 수 있도록 허용하였는 바, 공동대표주관회사는 채무증권의 인수 또는 모집·매출의 주선업무를 수행함에 있어서 채권의 특성 및 발행회사의 일정요건 충족여부 등에 따라 회사 내부의 의사결정을 거쳐 기업실사 수준을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

본 채무증권은 공동대표주관회사의 내부지침상의 기업실사 수준 완화대상기업 요건을 충족하고 있으며, 내부적으로 마련한 기업실사 방법 및 절차에 따라 기업실사 업무를 수행하였습니다.

### 가. 실사 일정

구분	일시
기업실사 기간	2023.06.01. ~ 2023.06.19
방문실사	2023.06.12.
실사보고서 작성 완료	2023.06.19
증권신고서 제출	2023.06.19.

### 나. 기업실사 참여자

#### [발행회사]

소속기관	부서	성명	직책	담당업무
이지스자산운용	리츠부문 리츠1파트2팀	민교준	팀장	리츠운용 총괄
이지스자산운용	리츠부문 리츠1파트2팀	임종문	차장	리츠운용 담당
이지스자산운용	리츠부문 리츠1파트2팀	박상현	차장	리츠운용 담당
이지스자산운용	리츠부문 리츠1파트2팀	임수빈	과장	리츠운용 담당
이지스자산운용	리츠부문 리츠1파트2팀	양자인	대리	리츠운용 담당

[대표주관회사]

소속기관	부서	성명	직책	실사업무분장	참여기간	주요경력
삼성증권(주)	리츠금융팀	윤주원	팀장	기업실사 총괄	2023.06.01 ~ 2023.06.19	부동산/기업금융업무 16년
삼성증권(주)	리츠금융팀	신용설	VP	기업실사 책임	2023.06.01 ~ 2023.06.19	부동산/기업금융업무 14년
삼성증권(주)	리츠금융팀	박다솜	과장	기업실사 실무	2023.06.01 ~ 2023.06.19	회계감사 2년 부동산/기업금융업무 5년
삼성증권(주)	리츠금융팀	임민지	주임	기업실사 실무	2023.06.01 ~ 2023.06.19	부동산/기업금융업무 3년

3. 기업실사

동 증권신고서에 첨부되어 있는 "기업실사보고서"를 참조하시기 바랍니다.

4. 종합의견

1) 당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다. 부동산투자회사(REITs : Real Estate Investment Trusts)는 「부동산투자회사법」에 근거하여 설립된 회사로서 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자·운용하고, 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다. 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」에 따라 자산을 부동산 등에 투자 및 운용하는 것 이외의 업무는 할 수 없습니다.

2) 당사는 2020년 02월 신설된 법인으로서 동사의 제7기 반기말(2023년 03월 31일) 기준 총자산은 3,475억원이며, 총부채는 1,141억원입니다. 동반기말 기준 부채비율은 48.8%, 유동비율은 7.3%로 유동비율은 낮은 편이나 이는 부동산투자회사의 특성 상 영업이익의 대부분이 배당을 통해 유출되는 구조에 기인하였습니다. 당사는 부동산투자회사로 2020년 07월에 취득한 수익증권 및 지분증권 외 다수의 부동산관련증권이 자산 계정에 반영되어 있으며, 제7기 반기말 자산에서 부동산관련증권이 차지하는 비중은 97.60%로 자산의 대부분을 차지하고 있습니다.

[연결재무현황]

(단위 : 원)

구분	제7기 반기말
유동자산(A)	8,293,942,021
유동부채(B)	114,036,002,323
부채총계(C)	114,057,382,086
자본총계(D)	233,490,130,378

부채비율(C/D)	48.8%
유동비율(A/B)	7.3%

자료 : 동사 사업보고서 및 반기검토보고서

동사는 금번 공모 무보증사채 발행을 통해 100억원을 조달할 예정입니다. 조달한 자금은 기존 채무상환을 위한 자금으로 사용될 예정이며 이에 따라 부채비율상 변화는 없을 것으로 보입니다.

3) 동사는 2020년 2월 설립 이후 부동산관련증권 등을 취득 및 투자하고, 취득한 자산의 안정적 운용을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공하는 것을 목적으로 하는 부동산투자회사입니다.

동사가 신고서 제출일 현재 보유하고 있는 자산의 내역은 아래와 같습니다.

보유자산명	매입금액	보유자산의 기초자산명
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종 지분증권	630억원	'더샵 부평 센트럴시티' 공공지원민간임대주택 3,578세대
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종 지분증권	195억원	
이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형) 제에이종 수익증권	73억원	이지스151호 제1종 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권	90억원	누디트 흥대
이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁 제1종 수익증권	100억원	디어스 명동
이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권	5억원	디어스 판교 (판교아이스퀘어 C1 오피스텔)
이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호(재간접형) 수익 증권	370억원	이지스200호 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종) 수익증권	1억원	태평로빌딩
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분증권	483억원	이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호 ("이지스427호") 수익증권 및 이지스 USCore일반사모부동산투자신탁458호("이 지스458호") 수익증권
이지스일반사모부동산투자신탁25호 제2종 수익증권	5억원	트윈트리 타워
합계	1,952억원	-

증권신고서 제출일 현재 동사의 주요 수입원은 동사가 보유 중인 수익증권 및 지분증권에서 발생하는 배당수익입니다. 한편, 제7기 반기말 기준 동사의 영업수익은 17억원으로 전년 동기 대비 97%, 영업손실은 12억원으로 전년 동기 대비 101.5% 하락하였습니다.

#### 연결 포괄손익계산서

제 7 기 반기 2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

제 6 기 반기 2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기		제 6 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	1,723,563,331	1,723,563,331	79,588,047,403	79,588,047,403
매출총이익	1,723,563,331	1,723,563,331	79,588,047,403	79,588,047,403
판매비와관리비	2,936,874,830	2,936,874,830	336,097,272	336,097,272
영업이익	(1,213,311,499)	(1,213,311,499)	79,251,950,131	79,251,950,131
금융수익	24,116,881	24,116,881	16,693,233	16,693,233
금융비용	1,327,258,408	1,327,258,408	1,354,112,791	1,354,112,791
기타수익			336,580	336,580
기타비용				
법인세비용차감전순이익	(2,516,453,026)	(2,516,453,026)	77,914,867,153	77,914,867,153
법인세비용	67,836,533	67,836,533	31,577,258	31,577,258
당기순이익	(2,584,289,559)	(2,584,289,559)	77,883,289,895	77,883,289,895
기타포괄손익				
총포괄손익	(2,584,289,559)	(2,584,289,559)	77,883,289,895	77,883,289,895
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(91)	(91)	2,746	2,746

자료 : 동사 사업보고서

다만 이는 동사가 투자하는 투자대상 수익증권 및 지분증권의 평가에서 발생한 평가손실에  
서 기인한 것이며, 검토보고서 상 영업수익 및 영업비용의 상세 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	제7기 반기	제6기 반기
배당수익	1,074,808	1,005,430
당기손익금융자산평가이익	648,755	78,582,617
합계	1,723,563	79,588,047

출처 : 동사 반기검토보고서

(단위: 천원)

구 분	제7기 반기	제6기 반기
당기손익금융자산평가손실	2,870,958	106,769
임원보수	3,331	3,350
세금과공과	135	63
지급수수료	32,636	196,835
자산보관수수료	11,503	11,203
일반사무수탁수수료	17,403	17,500

기타비용	909	377
합계	2,936,875	336,097

출처 : 동사 반기검토보고서

당기손익금융자산평가이익 및 평가손실은 실현되지 않은 평가손익으로 신고서 제출일 현재 부동산투자회사인 동사의 배당가능이익에 미치는 영향은 적은 것으로 판단하나, 추후 해당 손익이 실현될 경우 배당가능이익에 영향을 미칠 가능성을 배제할 수 없으며 이 경우 동사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다.

4) 동사의 제1회 무보증사채와 관련하여 NICE신용평가(주) 및 한국기업평가에서 평정한 무보증사채 신용등급은 A-(안정적)으로 평가하였으며, 신고서 제출일 현재 등급전망 하향과 관련된 사항은 없습니다.

[동사 국내신용등급 현황]

평가일	평가대상	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가종류
2023년 05월 11일	기업신용등급(ICR)	A-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 06월 05일	기업신용등급(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

2023. 06. 19

"대표주관회사": 삼성증권 주식회사  
대표이사 장 석 훈

## V. 자금의 사용목적

### 1. 모집 또는 매출에 의한 자금조달 내역

#### 가. 자금조달금액

[회 차 : 1]

(단위: 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	10,000,000,000
발행제비용(2)	96,120,000
순수입금[(1)-(2)]	9,903,880,000

#### 나. 발행제비용의 내역

[회 차 : 1]

(단위: 원)

구 분	금 액	계산근거
발행분담금	-	발행가액 × 0.05% (중소기업 면제)
대표주관수수료	15,000,000	모집(매출)총액 × 0.15%
인수수료	25,000,000	인수가액 × 0.25%
사채관리수수료	10,000,000	정액
신용평가수수료	26,000,000	한국기업평가, NICE신용평가
표준코드부여수수료	20,000	종목당 20,000원
상장수수료	-	ESG 채권 면제
상장연부과금	-	ESG 채권 면제
채권발행등록수수료	100,000	발행액 × 0.001% (최대 50만원)
ESG평가수수료	20,000,000	한국기업평가
합계	96,120,000	-

주1)사회책임투자채권 발행 신규상장수수료 및 연부과금 면제

주2) 세부내역

- 발행분담금 : 금융기관분담금 징수등에 관한 규정 제5조
- 인수수료 : 발행사와 인수단 협의
- 사채관리수수료 : 발행사와 사채관리회사 협의
- 신용평가수수료 : 각 신용평가사별 수수료
- 표준코드부여수수료 : 종목당 20,000원
- 상장수수료 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 상장연부과금 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 등록비용 : 채권등록업무규정 <별표>

## 2. 자금의 사용목적

회차 : 1

(기준일 : 2023년 06월 19일 )

(단위 : 백만원)

시설자금	영업양수 자금	운영자금	채무상환 자금	타법인증권 취득자금	기타	계	비고
-	-	-	10,000	-	-	10,000	사회적채권

## 3. 자금의 세부사용 내역

금번 당사의 제1회 무보증사채는 ESG채권(사회적채권)으로, 발행을 통해 유입되는 자금은 총 100억원을 채무상환 자금으로 사용할 예정입니다. 자금의 세부 사용 내역은 아래와 같습니다.

[사회적채권 조달자금 프로젝트 분야별 투입 계획]

(단위 : 억원)

사용목적	구분	프로젝트 분야	프로젝트 명	본 채권 배분금액	자금배분 비율	신규투자/차환 사용비율
채무상환	사회적	취약계층 주택공급	뉴욕주 소재 다세대 정부(HUD)지원 임대주택 지분투자	40.4	40.4%	차환 100%
			일리노이주 소재 University of Illinois Urbana-Champaign (UIUC) 학생 기 숙사 지분투자	59.6	59.6%	차환 100%
합계				100.0	100.0%	

출처 : ESG 인증평가 보고서

금번 당사가 발행하는 제1회 무보증사채는 ESG 채권(ESG Bond)입니다. ESG 채권은 국제 자본시장협회(International Capital Markets Association)에서 제정한 '녹색채권 원칙'(Green Bond Principles), '사회적 채권 원칙'(Social Bond Principles) 및 지속가능채권 가이드라인(Sustainability Bond Guidelines)에 부합하도록 4가지 핵심 요소를 준수하여 발행되는 채권입니다. 금번 당사가 발행하는 제1회 무보증사채는 사회적 채권(Social Bond)으로 사회적으로 긍정적인 효과가 예상되는 적격 프로젝트에 자금을 사용할 예정입니다.

당사는 ESG채권을 위한 별도의 관리체계를 구축하였으며, 이에 대한 구체적인 내용은 기타 공시첨부서류로 '사회적채권 ESG 인증평가 보고서(한국기업평가 발행)'를 참고하시기 바랍니다.

## VI. 그 밖에 투자자보호를 위해 필요한 사항

### 1. 시장조성에 관한 사항

해당사항 없습니다.

### 2. 이자보상비율

이자보상비율이 1배가 넘으면 회사는 영업활동을 통한 이익으로 이자비용을 부담하고도 수익이 난다는 의미이고, 1배 미만일 경우에는 영업활동을 통해 창출한 이익으로 이자비용조차 지불할 수 없다는 것을 의미합니다. 참고로 이자보상비율은 '영업이익/순이자비용'으로 구해지며, 기업의 이자부담 능력을 판단하는 지표로 사용됩니다.

당사는 보유 부동산을 임대차 하여 운영하는 임대수입 및 향후 부동산 매각에 따른 매매차익 등을 주 영업수익으로 두고 있으며, 당사의 제7기 반기말 기준 이자보상비율은 -0.91배입니다.

(단위: 천원)

구분	제7기 반기말 (2023.01.01~2023.03.31)
영업이익 (A)	(1,213,311,499)
이자비용 (B)	1,327,258,408
이자보상비율 (A/B)	-0.91

(출처 : 당사 반기보고서)

(주1) 당사의 영업이익은 당사의 투자부동산으로부터 발생하는 분배금(배당금) 및 투자부동산의 평가손익이 대부분을 차지합니다. 당사는 매년 6월말과 12월말에 6개월 주기로 결산을 하고 있으며, 당사의 투자부동산으로부터의 수취하는 분배금(배당금)은 2분기말, 4분기말에 대부분 발생하여 1분기, 3분기와 영업수익의 변동성이 있습니다. 또한, 제7기 반기말에 이지스427호의 평가손실이 반영되었습니다. 이지스427호의 경우, 제7기 반기말까지의 누적된 평가이익은 10.76%입니다.

### 3. 미상환 채무증권의 현황

#### 가. 미상환 회사채 현황

해당사항 없습니다.

#### 나. 미상환 기업어음 및 전자단기사채의 현황

해당사항 없습니다.

#### 4. 신용평가회사의 신용평가에 관한 사항

##### 가. 신용평가회사

신용평가회사명	평가일	회차	등급
NICE신용평가(주)	2023년 06월 19일	제1회 무보증사채	A- (안정적)
한국기업평가(주)	2023년 06월 19일	제1회 무보증사채	A- (안정적)

당사의 제1회 무보증 사채를 발행하기 위하여 수령한 2개 신용평가회사 등급평정 주요 내용은 다음과 같습니다.

신용평가회사명	주요 내용
NICE신용평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택, 코리빙, 기숙사 등 주거부동산에 투자하는 위탁관리 리츠</li> <li>- 보유 자산의 양호한 입지 및 높은 임대율 수준</li> <li>- 금융비용 총당능력은 양호한 수준</li> <li>- 주요 투자 부동산펀드의 장기차입금 위주 안정적인 만기구조 및 현금성 자산 보유</li> <li>- 금리 상승 등에 따른 보유자산의 가치 변동 가능성 존재</li> </ul>
한국기업평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택, 코리빙, 기숙사를 보유한 위탁관리부동산투자회사</li> <li>- 현금흐름 안정성과 자산포트폴리오의 질 매우 우수</li> <li>- 커버리지 지표(EBITDA/Fixed Charge) 매우 우수, LTV는 양호</li> <li>- 관계기업투자자산평가손익 감소와 이자비용 증가가 커버리지 지표에 미치는 영향 모니터링 필요</li> </ul>

##### 나. 평가의 개요

당사가 발행할 제1회 무보증사채에 대하여 2개 평가회사에서 평가받은 신용등급을 사용하였습니다.

2개 신용평가회사의 회사채 등급평정은 회사채원리금이 약정대로 상환될 확실성의 정도를 전문성과 공정성을 갖춘 신용평가기관의 신용등급으로 평정, 공시함으로써 일반투자자에게 정확한 투자정보를 제공하는 업무입니다.

또한 이 업무는 회사채의 발행 및 유통에 기여하고자 하는 것으로 특정 회사채에 대한 투자를 추천하거나 회사채의 원리금 상환을 보증하는 것이 아니며, 해당 회사채의 만기전이라도 발행기업의 사업여건 변화에 따라 회사채 원리금의 적기상환 확실성에 영향이 있을 경우, 일반투자자 보호와 회사채의 원활한 유통을 위하여 즉시 신용평가등급을 변경 공시하고 있습니다.

##### 다. 평가의 결과

평정사	평정등급	등급의 정의	등급전망
-----	------	--------	------

			(Rating Outlook)
NICE신용평가(주)	A-	원리금 지급확실성이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영향을 받을 가능성이 있음.	Stable(안정적)
한국기업평가(주)	A-	원리금 지급 확실성은 높지만, 장래의 환경변화에 영향을 받을 가능성이 상위등급에 비해서는 높다.	Stable(안정적)

## 라. 정기평가 공시에 관한 사항

### 1) 평가시기

당사는 NICE신용평가(주) 및 한국기업평가(주)로 하여금 본 사채 만기상환일까지 정기평가를 실시하도록 합니다.

### 2) 공시방법

상기의 정기평가등급 및 의견은 해당 신용평가사의 홈페이지에 공시됩니다.

한국기업평가(주) : <http://www.korearatings.co.kr>

NICE신용평가(주) : <http://www.nicerating.com>

## 5. 기타 투자이사결정에 필요한 사항

가. 본 사채에 대하여는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제36조에 의하여 사채권을 발행하지 않고 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록합니다. 또한 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없습니다.

나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제120조 제3항에 의거 이 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지지 아니합니다.

다. 본 사채는 금융기관이 보증한 것이 아니므로 원리금지급은 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사가 전적으로 책임을 지며 정부가 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 원리금상환 불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다.

라. 현재까지의 재무상황 중 자본잠식 등의 수익성 악화사실이나 재고자산 급증 등의 안정성 악화사실, 부도/연체/대지급 등 신용상태 악화사실이 없으며, 기타 투자자가 투자이사를 결정함에 유의하여야 할 중요한 사항으로써 신고서에 기재되어 있지 아니한 것이 없습니다.

마. 금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 분기보고서, 반기보고서 등 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있으니 투자에 참조하시기 바랍니다.

## 6. ESG채권에 관한 사항

항 목	내 용
회 차	제1회
ESG채권 종류	사회적채권

준거기준		- 국제자본시장협회(International Capital Markets Association, ICMA)의 '녹색채권 원칙'(Green Bond Principles, GBP), '사회적 채권 원칙'(Social Bond Principles, SBP) 및 지속가능채권 가이드라인(Sustainability Bond Guidelines, SBG)													
㈜이지스레지던스 위탁관리부동산투자회사 ESG채권 관리체계	조달자금의 사용	- 당사는 사회적채권 발행자금을 취약계층 주택공급 프로젝트에 투입할 예정이며 본 프로젝트는 ICMA의 SBP의 프로젝트 분류 기준에 부합하는 것으로 판단됨													
	프로젝트 평가 및 선정 절차	- 대상 사업의 주관부서인 이지스자산운용 리츠부문에서는 해당 프로젝트의 환경 및 사회적 영향을 작성하여 이지스자산운용 리스크관리 주관부서에 전달 - 리스크관리 주관부서는 리스크 관리 체계 상 검토와 더불어 프로젝트의 환경 및 사회적 개선 기여도 등을 종합적으로 검토하여 대상 프로젝트에 대한 투자 여부를 확정할 계획													
	조달자금 관리	당사의 ESG 채권 발행을 통한 조달자금의 전반적인 관리는 이지스자산운용 리츠부문 리츠1파트 2팀에서 주관하며, 조달자금은 적합한 프로세스 및 방법에 따라 관리될 계획임. 당사는 ESG채권을 통해 조달한 자금을 포트폴리오예좌를 통해 관리 및 운용할 계획이며, 별도의 문서화된 ESG 자금관리 명부 작성을 통하여 채권 발행현황과 발행 자금의 사용 등을 관리할 방침임  <b>[당사 ESG자금관리 명부]</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center;">채권 정보</td> <td>- 식별번호</td> </tr> <tr> <td>- 발행금액</td> </tr> <tr> <td>- 발행일</td> </tr> <tr> <td>- 만기일</td> </tr> <tr> <td>- 기타 사항</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center;">자금 사용 내역</td> <td>- 투자대상 프로젝트</td> </tr> <tr> <td>- 자금의 용도</td> </tr> <tr> <td>- 조달자금 사용금액 및 미사용 잔액 현황</td> </tr> <tr> <td>- 자금 사용에 따른 환경, 사회적 영향</td> </tr> <tr> <td>- 기타 사항</td> </tr> </tbody> </table> <p>당사는 본 채권을 통해 조달한 자금을 선정된 프로젝트에 전액 배분·집행하여 관리 및 운용할 계획임. 당사 ESG채권 발행대금 중 미분배 자금에 대해서는 내부 자금관리 규정에 의거하여 현금, 현금성자산 및 단기금융상품 등 유동성과 안전성이 높은 자산 형태로 보유 및 운용할 예정이며 ESG채권 발행대금의 관리 적정성을 확보하기 위하여 이사회(이사 및 감사) 승인을 거쳐 자금배분을 진행할 예정임</p>	구분	내용	채권 정보	- 식별번호	- 발행금액	- 발행일	- 만기일	- 기타 사항	자금 사용 내역	- 투자대상 프로젝트	- 자금의 용도	- 조달자금 사용금액 및 미사용 잔액 현황	- 자금 사용에 따른 환경, 사회적 영향
구분	내용														
채권 정보	- 식별번호														
	- 발행금액														
	- 발행일														
	- 만기일														
	- 기타 사항														
자금 사용 내역	- 투자대상 프로젝트														
	- 자금의 용도														
	- 조달자금 사용금액 및 미사용 잔액 현황														
	- 자금 사용에 따른 환경, 사회적 영향														
	- 기타 사항														
사후보고	- 당사의 ESG채권 관련 공시를 담당하는 이지스자산운용 리츠부문 리츠1파트 2팀에서는 투자자에게 필수 공시사항 등이 포함된 보고서를 작성하여 적정 기간동안 적시성 있게 공시할 예정임. - 당사는 투자자에게 ESG채권의 만기 또는 발행대금이 소진되는 시점까지 발행사 홈페이지 및 한국거래소(KRX) SRI 채권 세그먼트 ESG채권 관련 정보를 통해 투자자, 고객 등에 제공하여 집행 투명성을 제고할 계획이며 공시 주기는 발행시점 이후 최소 연 1회임  <b>[ESG 채권 관련 주요 공시 내용]</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>투입대상 프로젝트</td> <td>- 투입대상 프로젝트 분야 등</td> </tr> <tr> <td>발행대금 배분사항</td> <td>- 발행대금의 프로젝트 분야별 분배 실적(금액) - 미분배자금 현황</td> </tr> <tr> <td>대상 프로젝트에 따른 효과</td> <td>- ESG채권 투자 대상 프로젝트의 환경 개선효과 및 사회적 효과 등</td> </tr> </tbody> </table>	구분	내용	투입대상 프로젝트	- 투입대상 프로젝트 분야 등	발행대금 배분사항	- 발행대금의 프로젝트 분야별 분배 실적(금액) - 미분배자금 현황	대상 프로젝트에 따른 효과	- ESG채권 투자 대상 프로젝트의 환경 개선효과 및 사회적 효과 등						
구분	내용														
투입대상 프로젝트	- 투입대상 프로젝트 분야 등														
발행대금 배분사항	- 발행대금의 프로젝트 분야별 분배 실적(금액) - 미분배자금 현황														
대상 프로젝트에 따른 효과	- ESG채권 투자 대상 프로젝트의 환경 개선효과 및 사회적 효과 등														
외부평가	외부평가기관	한국기업평가㈜													
	평가유형	인증													
	평가결과	- 한국기업평가㈜는 당사의 ESG채권 관리체계가 ICMA의 GBP, SBP 및 SBG 기준에 부합하는 것으로 평가함 - 당사의 무보증사채를 통해 조달한 자금이 사회적으로 긍정적인 효과가 예상되는 적격 프로젝트에 전액 투입될 예정임을 확인하였으며, 사회적채권과 관련된 프로젝트 평가 및 선정, 자금관리 및 사후보고 프로세스 수준이 매우 우수한 수준으로 평가함. 따라서 ESG인증 평가방법론에 기반하여 S1 등급을 부여함													

주) 제1회 녹색채권에 관한 구체적인 내용은 기타공시첨부서류로 첨부한 '㈜이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 사회적채권 ESG 인증평가 보고서'를 참고하시기 바랍니다.

# 제2부 발행인에 관한 사항

## I. 회사의 개요

### 1. 회사의 개요

#### 가. 회사의 법적·상업적 명칭

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

#### 나. 설립일자 및 존속기간

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

#### 다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

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

#### 라. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

회사는 「부동산투자회사법」에 따라 적법하게 설립되었습니다.

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

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

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

#### 바. 연결대상 종속회사 개황

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

##### 바-1. 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

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

비상장	1	-	-	1	1
합계	1	-	-	1	1

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

바-2. 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규	-	-
연결	-	-
연결	-	-
제외	-	-

사. 중소기업 등 해당 여부

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

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)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	-

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

<NICE신용평가 신용등급별 정의>

등급체계	부여의미
AAA	전반적인 채무상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경 변화에도 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

주1) AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +,-기호를 첨부할 수 있음.

<한국기업평가 신용등급체계>

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

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

## 2. 회사의 연혁

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

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본점소재지	비고
2020년 02월 03일	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)	회사 설립

- 공시대상기간(2023.01.01~2023.03.31) 중 본점소재지의 변경사항은 없습니다.

#### 나. 경영진 및 감사의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2023년 03월 28일	정기주총	-	대표이사 박영희	-
2023년 03월 28일	정기주총	-	기타비상무이사 김연희	-
2023년 03월 28일	정기주총	-	기타비상무이사 정현섭	-
2023년 03월 28일	정기주총	감사 이익재	-	-
2023년 03월 28일	정기주총	-	-	감사 김광래 (임기만료)

#### 다. 최대주주의 변동

- 공시대상기간(2023.01.01~2023.03.31) 중 최대주주의 변경사항은 없습니다.

#### 라. 상호의 변경

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

- 공시대상기간(2023.01.01~2023.03.31) 중 상호의 변경사항은 없습니다.

#### 마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

- 해당사항 없습니다.

#### 바. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없습니다.

#### 사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없습니다.

#### 아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

- 해당사항 없습니다.

### 3. 자본금 변동사항

## 자본금 변동주이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	제 7(당)반기말 (2023년 3월말)	제 6(전)기말 (2022년 12월말)	제 5(전전)기말 (2022년 6월말)
보통주	발행주식총수	28,358,617	28,358,617	28,358,617
	액면금액	1,000	1,000	1,000
	자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
우선주	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-
	액면금액	-	-	-
	자본금	-	-	-
합계	자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000

## 4. 주식의 총수 등

주식의 총수 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주식의 종류			비고
	보통주	-	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	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
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

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

## 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) - 삭제 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 신주인 수권부사채 발행 조항 추가 - 주주 보호를 위한 조항 추가

## II. 사업의 내용

### 1. 사업의 개요

#### 가. 리츠 산업의 현황

리츠 산업은 부동산투자회사법이 2001년 제정된 이래로 성장하여 2023년 5월 말 현재 설립된 리츠 수는 355개, 총 자산은 약 91.81조원에 이르고 있습니다. 최근 부동산 등 대체투자에 대한 시장의 관심 증가와 리츠 관련 정부의 규제 완화 및 활성화 정책 등으로 리츠 산업은 꾸준히 성장할 것으로 예상됩니다.

#### 부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2023년 5월)

## 리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-05-31]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.40	2.62
위탁관리리츠	337	88.84	96.76
자기관리리츠	4	0.57	0.62
계	355	91.81	100.00
(상장리츠)	(23)	(15.43)	(16.80)

\* 기준일 현재 23년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 3개  
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 16개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-05-31]

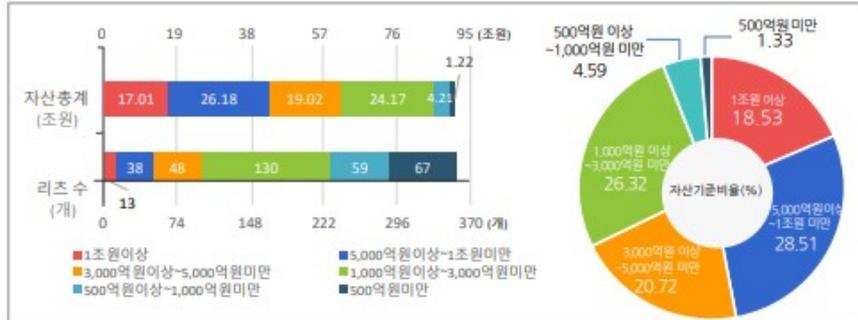
구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준비율(%)
주택	170	44.86	48.86
오피스	81	25.79	28.09
리테일	28	7.43	8.09
물류	42	6.92	7.54
호텔	6	0.76	0.83
복합형	23	3.86	4.20
기타	5	2.19	2.39
계	355	91.81	100.00



리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2023-05-31]

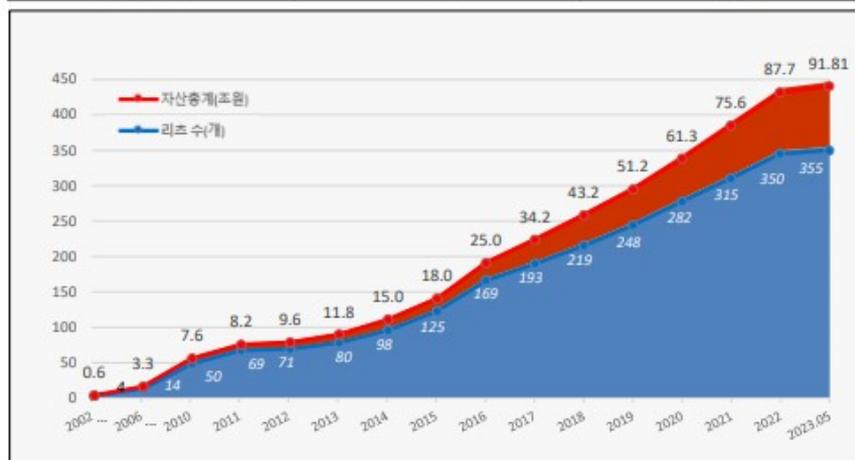
구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
1조원 이상	13	17.01	18.53
5,000억원 이상~1조원 미만	38	26.18	28.51
3,000억원 이상~5,000억원 미만	48	19.02	20.72
1,000억원 이상~3,000억원 미만	130	24.17	26.32
500억원 이상~1,000억원 미만	59	4.21	4.59
500억원 미만	67	1.22	1.33
계	355	91.81	100.00



리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2023-05-31]

연도	리츠 수(개)	자산총계(조원)
2002년	4	0.6
2003년	8	1.1
2004년	10	1.4
2005년	11	1.7
2006년	14	3.3
2007년	18	5.0
2008년	20	4.9
2009년	36	7.0
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년	350	87.7
2023년 5월	355	91.81



자산관리회사별 운용리츠현황

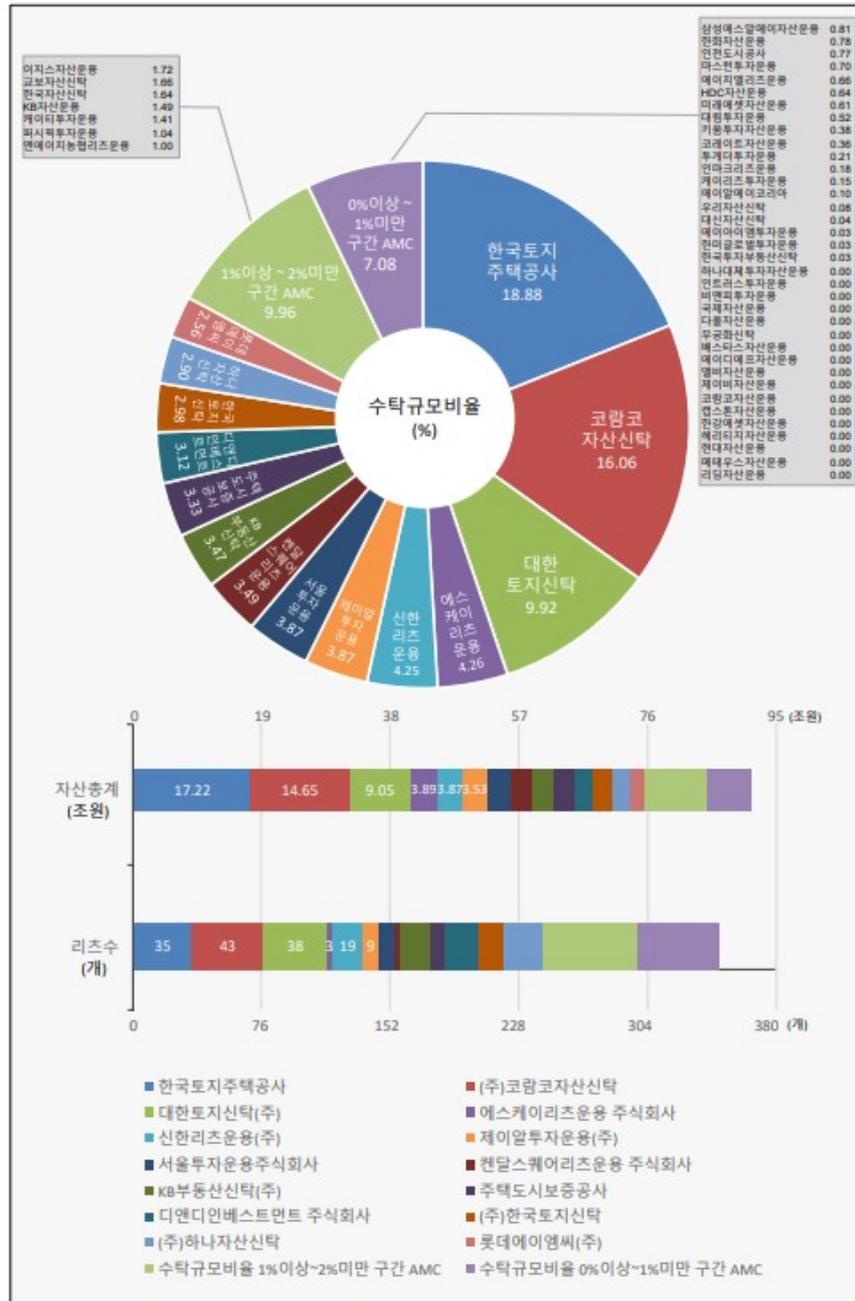
[기준일 : 2023-05-31]

일련번호	자산관리회사	수탁규모 (조원)	운용리츠 수(개)	수탁규모 비율(%)
1	한국토지주택공사	17.22	35	18.88
2	(주)코람코자산신탁	14.65	43	16.06
3	대한토지신탁(주)	9.05	38	9.92
4	메스케이리츠운용 주식회사	3.89	3	4.26
5	신한리츠운용(주)	3.87	19	4.25
6	제이알투자운용(주)	3.53	9	3.87
7	서울투자운용주식회사	3.53	10	3.87
8	켄달스케이리츠운용 주식회사	3.18	3	3.49
9	KB부동산신탁(주)	3.16	18	3.47
10	주택도시보증공사	3.04	9	3.33
11	디엔디인베스트먼트 주식회사	2.84	20	3.12
12	(주)한국토지신탁	2.72	15	2.98
13	(주)하나자산신탁	2.64	23	2.90
14	롯데에이엠씨(주)	2.33	1	2.56
15	이지스자산운용주식회사	1.57	7	1.72
16	교보자산신탁주식회사	1.52	9	1.66
17	한국자산신탁(주)	1.50	13	1.64
18	KB자산운용 주식회사	1.36	3	1.49
19	(주)케이티투자운용	1.28	8	1.41
20	퍼시픽투자운용(주)	0.95	10	1.04
21	엔에이저농협리츠운용 주식회사	0.91	6	1.00
22	삼성에스알에이자산운용 주식회사	0.74	1	0.81
23	한화자산운용	0.72	1	0.78
24	인천도시공사	0.70	3	0.77
25	마스던투자운용(주)	0.64	7	0.70
26	메이지엘리츠운용 주식회사	0.60	2	0.66
27	HDC자산운용(주)	0.58	3	0.64
28	미래에셋자산운용(주)	0.56	3	0.61
29	대림투자운용 주식회사	0.48	4	0.52
30	키움투자자산운용(주)	0.35	1	0.38
31	코레이트자산운용 주식회사	0.33	2	0.36
32	투게더투자운용 주식회사	0.19	3	0.21
33	인마크리츠운용 주식회사	0.17	2	0.18
34	(주)케이리츠투자운용	0.14	3	0.15
35	에이알에이코리아(주)	0.09	2	0.10
36	우리자산신탁	0.08	3	0.08
37	대신자산신탁	0.04	3	0.04
38	(주)에이아이엠투자운용	0.03	1	0.03
39	한미글로벌투자운용(주)	0.03	1	0.03
40	한국투자부동산신탁	0.03	1	0.03
41	하나대체투자자산운용	0.00*	2	0.00
42	인트러스투자운용(주)	0.00	1	0.00
43	(주)비엔피투자운용	0.00	0	0.00
44	국제자산운용주식회사	0.00	0	0.00
45	다음자산운용주식회사	0.00	0	0.00
46	우공회신탁	0.00	0	0.00
47	베스타스자산운용주식회사	0.00	0	0.00
48	에이디에프자산운용주식회사	0.00	0	0.00
49	엘비자산운용주식회사	0.00	0	0.00
50	제이비자산운용주식회사	0.00	0	0.00
51	주식회사 코람코자산운용	0.00	0	0.00
52	캡스톤자산운용주식회사	0.00	0	0.00
53	한강에셋자산운용주식회사	0.00	0	0.00
54	헤리티지자산운용주식회사	0.00	0	0.00
55	현대자산운용주식회사	0.00	0	0.00
56	메테우스자산운용주식회사	0.00	0	0.00
57	리딩자산운용주식회사	0.00	0	0.00
합 계		91.24	351	100.00

\*단수조정 함 (하나대체투자자산운용 16억원)

자산관리회사별 운용리츠 현황

[기준일 : 2023-05-31]



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·개발 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 관리, 임대차 및 전대차, 증권·채권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신타이 종료된 때에 신타이재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신타이의 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

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

보유자산명	매입금액	보유자산의 기초자산명
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종 지분증권	630억원	'더샵 부평 센트럴시티' 공공지원민간임대주택 3,578세대
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종 지분증권	195억원	
이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형) 제에이종 수익증권	73억원	이지스151호 제1종 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권	90억원	누디트 흥대
이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁 제1종 수익증권	100억원	디어스 명동
이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권	5억원	디어스 판교 (판교아이스퀘어 C1 오피스텔)
이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호(재간접형) 수익증권	370억원	이지스200호 지분증권 (재간접형)
이지스일반사모부동산투자신탁97호 C2(제3종) 수익증권	1억원	태평로빌딩
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분증권	483억원	이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호 ("이지스427호") 수익증권 및 이지스 USCore일반사모부동산투자신탁458호("이지스458호") 수익증권
이지스일반사모부동산투자신탁25호 제2종 수익증권	5억원	트윈트리 타워

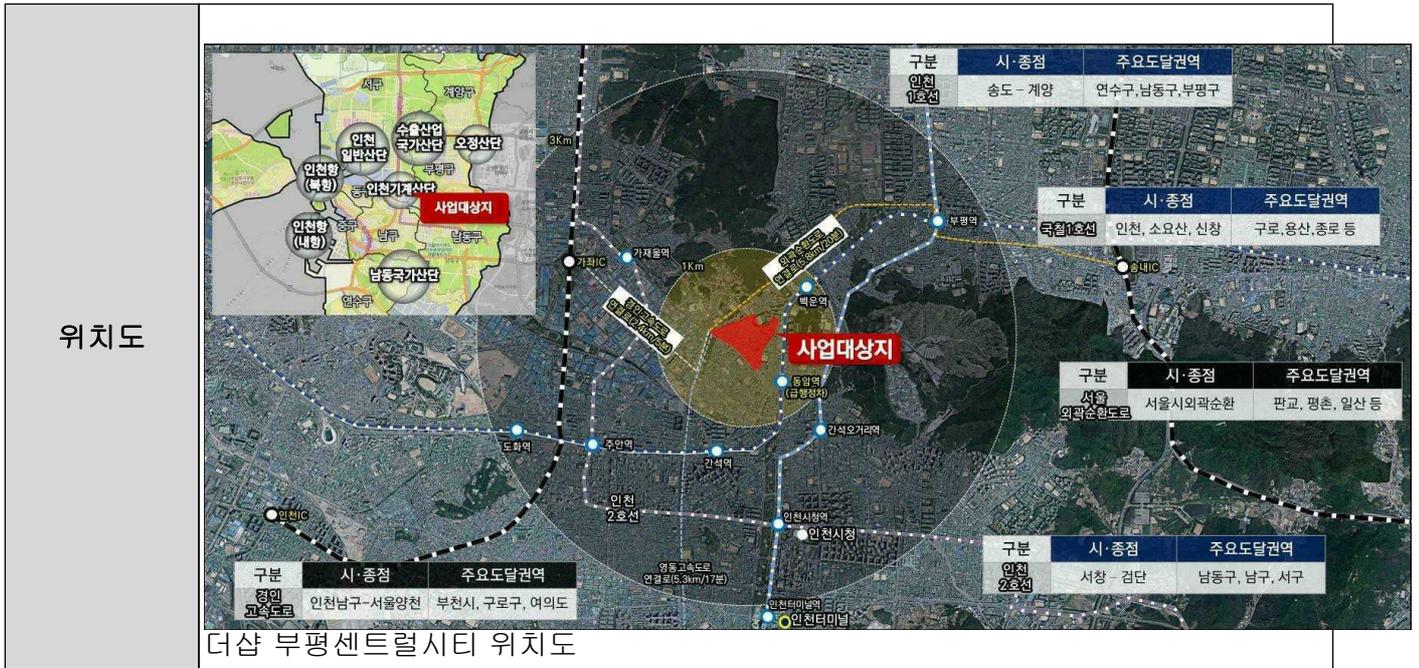
합계	1,952억원	-
----	---------	---

- 회사는 상기자산에서 발생하는 배당수익을 회사의 배당재원으로 확보할 계획입니다.

라-2. 보유자산의 기초자산 개요는 아래와 같습니다.

- 이지스151호 (이지스166호 포함)

구분	내용	
명칭	'더샵 부평센트럴시티' 공공지원민간임대주택(인천 심정2구역 주거환경개선사업 공동주택)	
소재지	인천광역시 부평구 심정동 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	구분	공정가치추정
	평가금액	1,559,657백만원
	기준일자	2022년 12월
	평가기관	태평양감정평가법인
	비고	시장가치평가
조감도	 <p>더샵 부평센트럴시티 조감도</p>	



- 이지스331호

구분	내용	
명칭	누디트 흥대	
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	162,000백만원
	기준시점	2023년 3월 30일
	평가기관	제일감정평가법인
	비고	시장가치평가

조감도  
(준공후)



누디트 흥대 준공후 조감도

위치도



누디트 흥대 복합시설 위치도

- 이시스333호

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

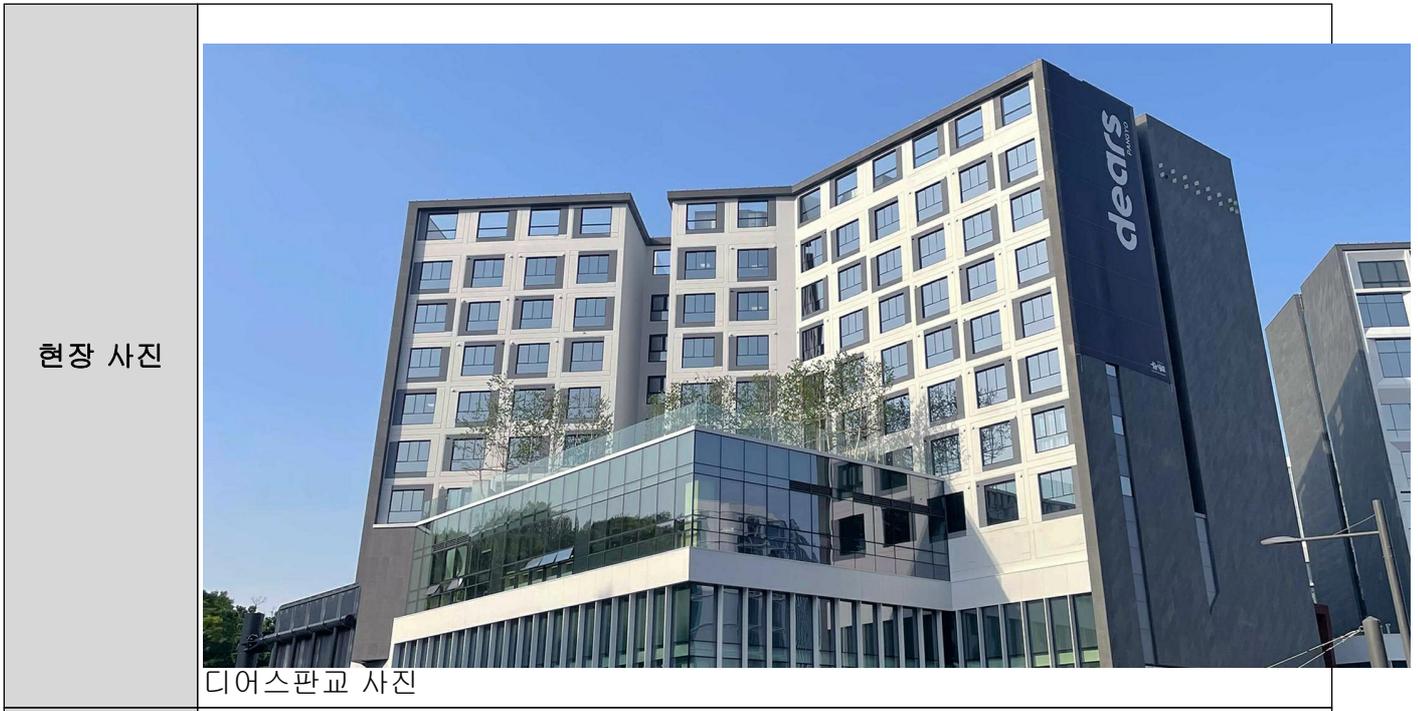
평가금액	구분	감정평가
	평가금액	41,400백만원
	기준일자	2022년 12월
	평가기관	태평양감정평가법인
	비고	시장가치평가





- 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	감정평가
	평가금액	175,129백만원
	기준일자	2021년 4월 13일
	평가기관	대한감정평가법인
	비고	시장가치평가



- 이지스427호

구분	내용
명칭	Spring Creek Towers
소재지	1255 Granville Payne Ave, Brooklyn, NY
세대 수	5,881 세대
면적	대지면적: 140acres / 약 17만평 건물면적: 5,986,206sf / 약 17만평
총매입가	USD 1,855,000,000 (약 2,166,640백만원, 매입환율 1,168원)

평가금액	구분	감정평가
	평가금액	USD 2,089,200,000
	기준일자	2022년 9월
	평가기관	JLL Valuation & Advisory Services
	비고	시장가치평가



위치도



'spring creek tower' 위치도

- 이지스458호

구분	내용
명칭	Illini Tower
소재지	409E Chalmers St, Champaign, IL
세대 수	207세대
면적	대지면적: 0.81acres / 992평 건물면적: 227,233sf / 6,386평
총매입가	USD 109,825,000 (약 137,171백만원, 매입환율 1,249원)

평가금액	구분	감정평가
	평가금액	USD 112,000,000
	기준일자	2022년 2월
	평가기관	JLL Valuation & Advisory Services
	비고	시장가치평가





**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 7(당)반기말 (2023년 3월말)	제 6(전)기말 (2022년 12월말)	제 5(전전)기말 (2022년 6월말)
자 산			
Ⅰ.유동자산	8,293,942,021	12,865,752,042	8,446,002,060
Ⅱ.비유동자산	339,253,570,443	340,975,773,626	286,042,828,204
자산총계	347,547,512,464	353,841,525,668	294,488,830,264
부 채			
Ⅰ.유동부채	114,036,002,323	113,950,897,044	114,563,615,707
Ⅱ.비유동부채	21,379,763	44,512,626	73,476,482
부채총계	114,057,382,086	113,995,409,670	114,637,092,189
자 본			
지배기업 소유주지분	233,490,130,378	239,846,115,998	179,851,738,075
Ⅰ.자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
Ⅱ.기타불입자본	112,200,777,705	113,042,304,093	114,348,762,778
Ⅲ.자본조정	(48,114,000)	(48,114,000)	(48,114,000)
Ⅳ.이익잉여금	92,978,849,673	98,493,308,905	37,192,472,297
비지배지분	-	-	-
자본총계	233,490,130,378	239,846,115,998	179,851,738,075
자본 및 부채총계	347,547,512,464	353,841,525,668	294,488,830,264

<연결포괄손익계산서>

(단위 : 원)

구 분	제 7(당)반기말 (2023년 3월말)	제 6(전)기말 (2022년 12월말)	제 5(전전)기말 (2022년 6월말)
영업수익	1,723,563,331	66,398,888,880	31,334,228,058
영업비용	2,936,874,830	991,545,690	5,810,481,766
영업이익	(1,213,311,499)	65,407,343,190	25,523,746,292
금융수익	24,116,881	31,698,041	25,492,684
금융비용	1,327,258,408	2,709,542,856	1,310,592,618
기타수익	-	336,580	5

기타비용	-	-	4
법인세비용차감전순이익	(2,516,453,026)	62,729,834,955	24,238,646,359
법인세비용(이익)	67,836,533	(4,342,968)	36,709,987
당기순이익	(2,584,289,559)	62,734,177,923	24,201,936,372
기본주당이익	(91.13)	2,212.17	1,171.76

※ 제5기부터 연결기준으로 작성되었습니다.

## 1-2. 별도재무정보

### <별도재무상대표>

(단위 : 원)

구 분	제 7(당)반기말 (2023년 3월말)	제 6(전)기말 (2022년 12월말)	제 5(전전)기말 (2022년 6월말)
자 산			
Ⅰ.유동자산	5,632,420,243	9,559,291,930	5,724,164,093
Ⅱ.비유동자산	288,703,291,446	288,013,414,340	230,635,983,464
자산총계	294,335,711,689	297,572,706,270	236,360,147,557
부 채			
Ⅰ.유동부채	59,999,553,486	59,907,488,538	60,233,766,518
Ⅱ.비유동부채	21,379,763	44,512,626	73,476,482
부채총계	60,020,933,249	59,952,001,164	60,307,243,000
자 본			
Ⅰ.자본금	28,358,617,000	28,358,617,000	28,358,617,000
Ⅱ.기타불입자본	112,200,777,705	113,042,304,093	114,348,762,778
Ⅲ.이익잉여금(결손금)	93,755,383,735	96,219,784,013	33,345,524,779
자본총계	234,314,778,440	237,620,705,106	176,052,904,557
자본 및 부채총계	294,335,711,689	297,572,706,270	236,360,147,557

### <별도포괄손익계산서>

(단위 : 원)

구 분	제 7(당)반기말 (2023년 3월말)	제 6(전)기말 (2022년 12월말)	제 5(전전)기말 (2022년 6월말)
영업수익	1,404,733,120	65,880,035,980	24,798,530,258
영업비용	182,590,952	172,735,474	3,128,652,900
영업이익	1,222,142,168	65,707,300,506	21,669,877,358
금융수익	12,913,949	25,733,215	25,460,676
금융비용	701,450,189	1,430,112,720	1,303,639,194

기타수익	-	336,580	5
기타비용	-	-	4
법인세비용차감전순이익	533,605,928	64,303,257,581	20,391,698,841
법인세비용(이익)	67,836,533	(4,342,968)	36,709,987
당기순이익	465,769,395	64,307,600,549	20,354,988,854
기본주당이익	16.42	2,267.66	984.01

## 2. 연결재무제표

### 연결 재무상태표

제 7 기 반기말 2023.03.31 현재

제 6 기말 2022.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 7 기 반기말	제 6 기말
자산		
유동자산	8,293,942,021	12,865,752,042
현금및현금성자산	383,553,800	7,382,861,727
기타유동금융자산	6,500,000,000	4,000,000,000
매출채권 및 기타유동채권	1,031,603,144	1,035,064,051
기타유동자산	378,785,077	447,826,264
비유동자산	339,253,570,443	340,975,773,626
비연결종속기업투자 및 관계기업투자	339,253,570,443	340,975,773,626
자산총계	347,547,512,464	353,841,525,668
부채		
유동부채	114,036,002,323	113,950,897,044
매입채무 및 기타유동채무	138,297,838	162,861,930
단기차입금	113,897,704,485	113,788,035,114
비유동부채	21,379,763	44,512,626
이연법인세부채	21,379,763	44,512,626
부채총계	114,057,382,086	113,995,409,670
자본		
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	233,490,130,378	239,846,115,998
자본금	28,358,617,000	28,358,617,000
기타불입자본	112,200,777,705	113,042,304,093
기타자본조정	(48,114,000)	(48,114,000)
이익잉여금(결손금)	92,978,849,673	98,493,308,905
비지배지분		

자본총계	233,490,130,378	239,846,115,998
자본과부채총계	347,547,512,464	353,841,525,668

**연결 포괄손익계산서**

제 7 기 반기 2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

제 6 기 반기 2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기		제 6 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	1,723,563,331	1,723,563,331	79,588,047,403	79,588,047,403
매출총이익	1,723,563,331	1,723,563,331	79,588,047,403	79,588,047,403
판매비와관리비	2,936,874,830	2,936,874,830	336,097,272	336,097,272
영업이익	(1,213,311,499)	(1,213,311,499)	79,251,950,131	79,251,950,131
금융수익	24,116,881	24,116,881	16,693,233	16,693,233
금융비용	1,327,258,408	1,327,258,408	1,354,112,791	1,354,112,791
기타수익			336,580	336,580
기타비용				
법인세비용차감전순이익	(2,516,453,026)	(2,516,453,026)	77,914,867,153	77,914,867,153
법인세비용	67,836,533	67,836,533	31,577,258	31,577,258
당기순이익	(2,584,289,559)	(2,584,289,559)	77,883,289,895	77,883,289,895
기타포괄손익				
총포괄손익	(2,584,289,559)	(2,584,289,559)	77,883,289,895	77,883,289,895
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	(91)	(91)	2,746	2,746

**연결 자본변동표**

제 7 기 반기 2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

제 6 기 반기 2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본					자본 합계
	자본금	기타불입자본	자본조정	이익잉여금	지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본 합계	
2022.07.01 (기초자본)	28,358,617,000	114,348,762,778	(48,114,000)	37,192,472,297	179,851,738,075	179,851,738,075
당기순이익				77,883,289,895	77,883,289,895	77,883,289,895
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		(1,306,458,685)		1,306,458,685		
배당금지급				2,739,800,000	2,739,800,000	2,739,800,000

2022.09.30 (기말자본)	28,358,617,000	113,042,304,093	(48,114,000)	113,642,420,877	254,995,227,970	254,995,227,970
2023.01.01 (기초자본)	28,358,617,000	113,042,304,093	(48,114,000)	98,493,308,905	239,846,115,998	239,846,115,998
당기순이익				(2,584,289,559)	(2,584,289,559)	(2,584,289,559)
주식발행초과금의 이익잉여금 전 입		(841,526,388)		841,526,388		
배당금지급				3,771,696,061	3,771,696,061	3,771,696,061
2023.03.31 (기말자본)	28,358,617,000	112,200,777,705	(48,114,000)	92,978,849,673	233,490,130,378	233,490,130,378

### 연결 현금흐름표

제 7 기 반기 2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

제 6 기 반기 2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기	제 6 기 반기
영업활동으로 인한 현금흐름	(227,611,866)	(1,323,198,893)
영업으로부터 창출된 현금흐름	(94,695,397)	(1,122,382,751)
이자수취(영업)	6,485,974	2,813,720
배당금수취(영업)	1,095,899,934	943,313,770
이자지급(영업)	(1,217,589,037)	(1,244,646,572)
법인세납부(환급)	(17,713,340)	97,702,940
투자활동으로 인한 현금흐름	(3,000,000,000)	
단기금융상품의 취득	(2,500,000,000)	
비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 취득	(500,000,000)	
재무활동으로 인한 현금흐름	(3,771,696,061)	(2,739,800,000)
배당금지급	(3,771,696,061)	(2,739,800,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(6,999,307,927)	(4,062,998,893)
기초현금및현금성자산	7,382,861,727	6,917,369,610
기말현금및현금성자산	383,553,800	2,854,370,717

## 3. 연결재무제표 주석

제 7기 반기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

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

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

### 1. 회사의 개요

#### (1) 지배기업의 개요

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

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 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 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.

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 설립등기일부터 2020년 6월 30일까지로 하며, 최종 사업연도는 회사의 해산일에 종료합니다.

## (2) 종속기업의 개요

1) 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

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

(주1) (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사는 설립 후 이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호(이하 "이지스427호") 및 이지스USCore일반사모부동산투자신탁458호(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)이지스글로벌레지던스위 탁관리부동산투자회사	101,511,801	54,036,449	318,830	(3,050,059)	(3,050,059)

(전기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스위 탁관리부동산투자회사	104,568,819	54,043,409	518,853	(1,573,423)	(1,573,423)

## 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, 2022년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

### (2) 연결회사가 채택한 제·개정 기준서

중간연결재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음의 2023년 1월1일부터 적용되는 기준서를 제외하고는 2022년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 연결회사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

### 1) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

이 개정사항은 인식과 측정, 표시와 공시를 포함하여 보험계약에 대한 포괄적인 새로운 회계 기준을 제공합니다. 기업회계기준서 제1117호는 2005년에 발표된 기업회계기준서 제1104호를 대체합니다. 이 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 유형의 보험계약(예: 생명보험, 손해보험, 원수보험계약 및 재보험계약)에 적용되며, 특정 보증과 재량적 참가 특성이 있는 투자계약에도 적용됩니다. 적용범위에서 제외되는 계약은 매우 적을 것입니다. 이 기준서의 전반적인 목적은 보험자에 대하여 더욱 유용하고 일관된 보험계약에 관한 회계모형을 제공하는 것입니다. 대체로 각 국가의 기존 회계정책에 기초하는 기업회계기준서 제1104호의 요구사항과 달리, 이 기준서는 보험계약에 대한 포괄적인 모형을 제시합니다. 이 기준서는 일반모형에 기초하며, 다음의 사항이 추가됩니다.

- 직접 참가 특성이 있는 계약에 대한 특수한 적용 (변동수수료접근법)
- 주로 보장기간이 단기인 계약에 대한 간편법 (보험료배분접근법)

이 개정사항이 연결회사의 중간연결재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

### 2) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 회계추정치의 정의

이 개정사항은 회계추정치의 변경, 회계정책의 변경과 회계 오류수정을 명확히 구분하고 있습니다. 또한 개정 기준서는 기업이 회계추정치를 개발하기 위해 측정기법과 투입변수를 사용하는 방법을 명확히 하고 있습니다.

이 개정사항이 연결회사의 중간연결재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

### 3) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시

이 개정사항은 연결회사의 회계정책 공시를 더 효과적으로 할 수 있도록 하는 요구사항과 지침을 제공합니다. 기준서 제1001호는 연결회사의 유의적인 회계정책을 공시하도록 요구합니다. 개정사항은 '유의적인' 회계정책을 '중요한' 회계정책으로 변경하고, 중요한 회계정책 정보에 대한 설명을 추가하였습니다. 연결회사가 회계정책 공시에 대하여 결정할 때, 보다 유용한 회계정책 정보를 제공할 수 있도록 합니다.

이 개정사항이 연결회사의 중간연결재무제표에 미치는 영향이 없으나, 연결회사는 연차재무제표에 중요한 회계정책 정보 공시를 검토하고 있습니다.

### 4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일 거래에서 자산과 부채가 동시에 생기는경우의 이연법인세

이 개정사항은 기업회계기준서 제1012호에 따른 최초 인식예외의 적용범위를 축소하여 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 거래에 적용하지 않도록 하였습니다.

이 개정사항이 연결회사의 중간연결재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

### (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 주석 공시는 생략하였습니다.

## 4. 위험관리

### 4.1 재무위험관리

연결회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이차율위험), 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	383,554	7,382,862
기타유동채권	1,031,603	1,035,064
기타유동금융자산	6,500,000	4,000,000
합 계	7,915,157	12,417,926

#### 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	138,298	138,298	-	-
	전기말	162,862	162,862	-	-
차입금	당반기말	113,897,704	113,897,704	-	-
	전기말	113,788,035	113,788,035	-	-

#### 4.2. 자본위험관리

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

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

당반기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
총차입금	113,897,704	113,788,035
차감: 현금및현금성자산	383,554	7,382,862
순부채	113,514,151	106,405,173
자본총계	233,490,130	239,846,116
총자본	347,004,281	346,251,289
자본조달비율	32.71%	30.73%

#### 5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	383,554	7,382,862

## 6. 기타유동채권

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수수익	82,471	64,841
미수배당금	949,132	970,223
합계	1,031,603	1,035,064

## 7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	4,260	45
당기법인세자산	374,525	447,781
합계	378,785	447,826

## 8. 기타유동금융자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
단기금융상품	(주)한국스탠다드차타드은행 외	6,500,000	4,000,000

## 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
<b>(지분증권)</b>					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	66,425,310
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	104,264,290
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	761,530
소 계				83,000,000	171,451,130
<b>(수익증권)</b>					
이지스166호 제에이종	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,357,490
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	9,003,510
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,141,100
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	41,678,467
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	178,059
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	593,535
이지스427호(주2)	대한민국	99.98%	40,190백만좌	40,190,000	44,513,640
이지스458호(주2)	대한민국	99.98%	59,388백만좌	56,933,966	54,336,639
소 계				161,047,766	167,802,440
합 계				244,047,766	339,253,570

(주1) 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 66,425백만원) 및 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 104,264백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다(주석21 참고).

(주2) 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 54,000백만원)과 관련하여 이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호 수익증권 40,190백만좌(장부금액 44,514백만원) 및 이지스USCore일반사모부동산투자신탁458호 수익증권 56,934백만좌(장부금액 54,337백만원)을 차입처(삼성증권(주))에 담보로 제공하고 있습니다(주석21 참고).

(주3) 당사는 2023년 6월 16일 기존 대출계약의 변경계약 및 수익증권 근질권설정계약 체결을 통해 기존 담보에 이지스166호 제에이종 수익증권 및 이지스333호 1종 수익증권을 추가 담보로 제공할 예정입니다.

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
<b>(지분증권)</b>					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	66,218,040
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	104,344,500
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	766,302
소 계				83,000,000	171,328,842
<b>(수익증권)</b>					
이지스166호 제에이종	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,328,370
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	9,003,510
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,141,100
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	41,731,486
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	180,106
이지스427호(주2)	대한민국	99.98%	40,190백만좌	40,190,000	47,244,551
이지스458호(주2)	대한민국	99.98%	56,934백만좌	56,933,966	54,017,809
소 계				160,547,766	169,646,932
합 계				243,547,766	340,975,774

(주1) 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스151호제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 66,218백만원) 및 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 104,345백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다(주석21 참고).

(주2) 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 54,000백만원)과 관련하여 이지스글로벌일반사모부동산투자신탁427호 수익증권 40,190백만좌(장부금액 47,245백만원) 및 이지스 USCore일반사모부동산투자신탁458호 수익증권 56,934백만좌(장부금액 54,018백만원)을 차입처(삼성증권(주))에 담보로 제공하고 있습니다((주석21 참고).

(주3) 당사는 2023년 6월 16일 기존 대출계약의 변경계약 및 수익증권 근질권설정계약 체결을 통해 기존 담보에 이지스166호 제에이종 수익증권 및 이지스333호 1종 수익증권을 추가 담보로 제공할 예정입니다.

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

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	구분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	66,218,040	-	-	207,270	66,425,310
	제3종지분증권	104,344,500	-	-	(80,210)	104,264,290
이지스200호	지분증권	766,302	-	-	(4,772)	761,530
이지스166호	제에이종수익증권	7,328,370	-	-	29,120	7,357,490
이지스331호	제1종수익증권	9,003,510	-	-	-	9,003,510
이지스333호	제1종수익증권	10,141,100	-	-	-	10,141,100
이지스411호	수익증권	41,731,486	-	-	(53,019)	41,678,467
이지스97호	C2 제3종수익증권	180,106	-	-	(2,047)	178,059
이지스25호	제2종수익증권	-	500,000	-	93,535	593,535
이지스427호	수익증권	47,244,551	-	-	(2,730,911)	44,513,640
이지스458호	수익증권	54,017,809	-	-	318,830	54,336,639
합 계		340,975,774	500,000	-	(2,222,204)	339,253,570

(전반기)

(단위: 천원)

회사명	구분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	65,643,480	-	-	312,480	65,955,960
	제3종지분증권	50,930,230	-	-	75,592,530	126,522,760
이지스200호	지분증권	641,916	-	-	(2,318)	639,598
이지스166호	제에이종수익증권	6,999,930	-	-	-	6,999,930
이지스331호	제1종수익증권	9,002,790	-	-	-	9,002,790
이지스333호	제1종수익증권	10,003,800	-	-	-	10,003,800
이지스411호	수익증권	34,965,035	-	-	(104,451)	34,860,584
이지스97호	C2 제3종수익증권	148,802	-	-	30,306	179,108
이지스427호	수익증권	46,725,698	-	-	2,220,899	48,946,597
이지스458호	수익증권	56,981,147	-	-	426,402	57,407,549
합 계		282,042,828	-	-	78,475,848	360,518,676

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

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	반기순이익(손실)
이지스151호(주1)	1,650,644,903	849,582,021	4,986,606	3,363,853	1,622,753
이지스200호(주1)	164,490,847	116,686,310	1,466,473	1,766,143	(299,671)
이지스166호(주1)	17,863,513	284	1	292	(291)
이지스331호(주1)	111,690,084	77,599,637	271	130,150	(129,878)
이지스333호(주1)	42,762,254	29,280,809	445,298	420,100	25,198
이지스411호(주1)	42,028,295	12,197	796	11,842	(11,046)
이지스97호(주1)	408,095,471	205,774,894	1,410,858	936,163	474,695
이지스25호(주1)	632,019,111	413,130,872	2,006,181	1,728,205	277,976
이지스427호(주1)	47,343,157	2,818,398	28,137	2,759,488	(2,731,350)
이지스458호(주1)	56,918,157	2,569,983	398,953	80,080	318,873

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2023년 3월 31일 기준의 재무상태와 2023년 1월 1일부터 2023년 3월 31일 까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(전반기)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	반기순이익(손실)
이지스151호(주1)	1,839,967,203	879,773,814	552,855,831	4,207,448	548,648,383
이지스200호(주1)	158,552,129	118,401,812	1,552,040	1,697,549	(145,509)
이지스166호(주1)	17,000,169	293	1	7	(6)
이지스331호(주1)	89,801,105	55,014,692	230	119,411	(119,182)
이지스333호(주1)	42,646,213	29,214,830	433,807	422,504	11,303
이지스411호(주1)	35,155,200	12,328	510	106,045	(105,535)
이지스97호(주1)	408,447,740	205,436,270	1,524,363	831,262	693,100
이지스427호(주1)	51,727,252	2,768,289	2,252,461	31,000	2,221,461
이지스458호(주1)	60,004,126	2,584,490	511,759	85,405	426,354

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2022년 9월 30일 기준의 재무상태와 2022년 7월 1일부터 2022년 9월 30일 까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

## 10. 기타유동채무

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미지급금	14,300	6,600
미지급비용	123,998	156,262
합계	138,298	162,862

## 11. 차입금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 총 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
단기차입금		
단기일반차입금	54,000,000	54,000,000
유동성장기차입금	59,897,704	59,788,035
소계	113,897,704	113,788,035
장기차입금	-	-
합계	113,897,704	113,788,035

(2) 당반기말 및 전기말 현재 단기일반차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당반기말	전기말
자산매입대출(주1)	삼성증권(주)	2023-06-30	4.70%	54,000,000	54,000,000

(주1) 연결회사의 종속기업은 상기 차입금에 대하여 유상증자를 하는 경우와 연결회사의 종속기업이 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우 신주 인수대금 상당액과 매각대금 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기차입금과 관련하여 연결회사의 종속기업이 보유한 이지스427호, 458호 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다(주석 9참조).

(3) 당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당반기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	30,000,000
	신한캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	30,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금				(102,296)	(211,965)
장부금액				59,897,704	59,788,035
차감 : 유동성 대체				(59,897,704)	(59,788,035)
차감 : 계				-	-

(주1) 연결회사의 지배기업은 상기 차입금에 대하여 차입금을 조기상환하기 위한 목적으로 유상증자를 하는 경우와 연결회사의 지배기업이 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우 신주 인수대금 상당액과 매각대금 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기 차입금과 관련하여 연결회사의 지배기업이 보유한 이지스151호 제1종, 제3종 지분증권을 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다(주석 9참조).

(주2) 당사는 2023년 6월 16일 기존 대출계약의 변경약정 체결을 통해 기존 만기를 12개월 연장하여 만기일은 2024년 6월 24일로, 이자율은 연 6.9%로 변동될 예정입니다. 기존 담보에 이지스166호 제에이종 수익증권 및 이지스333호 1종 수익증권을 추가 담보로 제공할 예정입니다.

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.

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)
기 초	28,358,617	113,042,304	28,358,617	114,348,763
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(841,526)	-	(1,306,459)
기 말	28,358,617	112,200,778	28,358,617	113,042,304

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
기타자본조정	(48,114)	(48,114)

### 13. 영업수익

당반기 및 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
배당수익	1,074,808	1,005,430
당기손익금융자산평가이익	648,755	78,582,617
합계	1,723,563	79,588,047

### 14. 영업비용

당반기 및 전반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기손익금융자산평가손실	2,870,958	106,769
임원보수	3,331	3,350
세금과공과	135	63
지급수수료	32,636	196,835
자산보관수수료	11,503	11,203
일반사무수탁수수료	17,403	17,500
기타비용	909	377
합계	2,936,875	336,097

15. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	24,117	16,693
금융비용	이자비용	1,327,258	1,354,113

16. 기타수익 및 기타비용

당반기 및 전반기 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당반기	전반기
기타수익	잡이익	-	337
기타비용	잡손실	-	-

17. 법인세비용

당반기 및 전반기의 법인세비용의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기법인세부담액	90,970	50,186
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(23,133)	(18,609)
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	67,837	31,577
전기 법인세 조정	-	-
법인세비용	67,837	31,577

18. 주당손익

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당반기	전반기
지배회사 지분 반기순이익(손실)	(2,584,289,559)	77,883,289,895

가중평균유통보통주식수	28,358,617	28,358,617
보통주기본주당순이익(손실)	(91)	2,746

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 원, 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2023.01.01 ~ 2023.03.31	28,358,617주	90일	2,552,275,530주
합 계			90일	2,552,275,530주
가중평균유통보통주식수				28,358,617주

(전반기)

(단위: 원, 주)

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

(3) 회석주당손익

연결회사는 회석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

19. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익(손실)	(2,584,290)	77,883,290
조정		
이자수익	(24,117)	(16,693)
배당금수익	(1,074,808)	(1,005,430)
당기손익금융자산평가이익	(648,755)	(78,582,618)
당기손익금융자산평가손실	2,870,958	106,769
이자비용	1,327,258	1,354,113
법인세비용	67,837	31,577
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
선급비용의 감소(증가)	(4,215)	1,661
미지급금의 증가(감소)	7,700	(48,725)
미지급비용의 감소	(32,263)	(846,327)
영업으로부터 창출된 현금	(94,695)	(1,122,383)

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

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	841,526	1,306,459
비유동금융자산의 유동성 대체	-	4,000,000

## 20. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구분	범주	과목	당반기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	383,554	383,554	7,382,862	7,382,862
		기타유동금융자산	6,500,000	6,500,000	4,000,000	4,000,000
		기타유동채권	1,031,603	1,031,603	1,035,064	1,035,064
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	339,253,570	339,253,570	340,975,773	340,975,773
합계			347,168,727	347,168,727	353,393,699	353,393,699
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	138,298	138,298	162,862	162,862
		차입금	113,897,704	113,897,704	113,788,035	113,788,035
	합계			114,036,002	114,036,002	113,950,897

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
<b>&lt;자 산&gt;</b>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	171,451,130	-	-	171,451,130
수익증권	167,802,440	-	-	167,802,440
합계	339,253,570	-	-	339,253,570

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

(단위: 천원)

구분	종류	당반기말	가치평가방법	투입변수
<b>&lt;자 산&gt;</b>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	171,451,130	순자산가치법	-
수익증권	사모펀드의 수익증권	167,802,440	순자산가치법	-

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)

구분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	24,117	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	1,074,808	(2,222,204)	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	1,327,258
합계	24,117	1,074,808	(2,222,204)	1,327,258

② 전반기

(단위: 천원)

구분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	16,693	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	1,005,430	78,475,849	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	1,354,113
합계	16,693	1,005,430	78,475,849	1,354,113

## 21. 우발부채 및 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

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

구분	내용	비고
매입보수(*)	매입금액의 0.7%	각 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본보수(*)	해당 사업연도 내에 취득한 대상 자산의 매입금액의 연 0.5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (일할계산)
운용성과보수	(주가수익 - 결손금) X 5%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내 (상장일이 속한 사업연도부터 발생)
매각기본보수(*)	자산 처분가액의 1.0%	각 대상 자산의 처분일로부터 7일 이내
매각성과보수(*)	매각차익의 10% - 기지급 운용 성과보수의 누계액	처분일이 속한 결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내

(\*) 단, 2021년 11월 25일자 자산관리 위탁계약 변경에 의거 2021년 7월 1일부터 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권) 투자 시 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사(집합투자업자)가 당해 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·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

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

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

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 12,431천원이며, 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 지급합니다. 당반기 중 발생한 사무위탁보수는 4,972천원이며, 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 지배기업이 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과됩니다. 당반기 중 발생한 자산보관보수는 7,276천원이며, 전반기 중 발생한 자산보관보수는 7,000천원입니다.

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

자산보관보수는 종속기업이 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과됩니다. 당반기 중 발생한 자산보관보수는 4,227천원이며, 전반기 중 발생한 자산보관보수는 4,203천원입니다.

(4) 자금차입약정

연결회사의 지배기업은 2021년 6월에 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주)과 600억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당반기말 현재 600억원의 차입을 실행하고 있습니다. 또한 동 차입을 위해 관계기업투자(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권)에 대하여 대출약정금의 130%를 채권최고액(78,000백만원)으로 하여 담보로 제공하였습니다(주석 9 참고).

또한, 연결회사의 종속기업은 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 삼성증권(주)과 540억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당반기말 현재 540억원의 차입을 실행하였습니다. 또한 동 차입을 위해 관계기업투자(이지스427호 및 이지스458호의 수익증권)을 담보로 제공하였습니다(주석 9 참고).

22. 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	수익증권취득	500,000	-
	배당금수익	3,705	-
이지스97호	배당금수익	3,266	2,824
이지스151호	배당금수익	973,078	909,386
이지스166호	배당금수익	94,759	93,220

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기말	전기말
이지스151호	미수배당금	854,384	873,370
이지스166호	미수배당금	94,748	96,854

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

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	3,331	3,350

## 4. 재무제표

### 재무상태표

제 7 기 반기말 2023.03.31 현재

제 6 기말 2022.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 7 기 반기말	제 6 기말
자산		
유동자산	5,632,420,243	9,559,291,930
현금및현금성자산	229,125,046	4,077,778,851
기타유동금융자산	4,000,000,000	4,000,000,000
매출채권 및 기타유동채권	1,026,348,070	1,034,525,935
기타유동자산	376,947,127	446,987,144
비유동자산	288,703,291,446	288,013,414,340
종속기업투자	48,300,000,000	48,300,000,000

비연결종속기업투자 및 관계기업투자	240,403,291,446	239,713,414,340
자산총계	294,335,711,689	297,572,706,270
부채		
유동부채	59,999,553,486	59,907,488,538
매입채무 및 기타유동채무	101,849,001	119,453,424
유동성장기차입금	59,897,704,485	59,788,035,114
비유동부채	21,379,763	44,512,626
이연법인세부채	21,379,763	44,512,626
부채총계	60,020,933,249	59,952,001,164
자본		
자본금	28,358,617,000	28,358,617,000
기타불입자본	112,200,777,705	113,042,304,093
이익잉여금(결손금)	93,755,383,735	96,219,784,013
자본총계	234,314,778,440	237,620,705,106
자본과부채총계	294,335,711,689	297,572,706,270

### 포괄손익계산서

제 7 기 반기 2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

제 6 기 반기 2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기		제 6 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	1,404,733,120	1,404,733,120	76,940,745,540	76,940,745,540
매출총이익	1,404,733,120	1,404,733,120	76,940,745,540	76,940,745,540
판매비와관리비	182,590,952	182,590,952	192,367,582	192,367,582
영업이익	1,222,142,168	1,222,142,168	76,748,377,958	76,748,377,958
금융수익	12,913,949	12,913,949	13,154,758	13,154,758
금융비용	701,450,189	701,450,189	714,397,723	714,397,723
기타수익			336,580	336,580
기타비용				
법인세비용차감전순이익	533,605,928	533,605,928	76,047,471,573	76,047,471,573
법인세비용	67,836,533	67,836,533	31,577,258	31,577,258
당기순이익	465,769,395	465,769,395	76,015,894,315	76,015,894,315
기타포괄손익				
총포괄손익	465,769,395	465,769,395	76,015,894,315	76,015,894,315
주당이익				
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	16	16	2,681	2,681

**자본변동표**

제 7 기 반기 2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

제 6 기 반기 2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	자본 합계
2022.07.01 (기초자본)	28,358,617,000	114,348,762,778	33,345,524,779	176,052,904,557
당기순이익			76,015,894,315	76,015,894,315
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		(1,306,458,685)	1,306,458,685	
배당금지급			2,739,800,000	2,739,800,000
2022.09.30 (기말자본)	28,358,617,000	113,042,304,093	107,928,077,779	249,328,998,872
2023.01.01 (기초자본)	28,358,617,000	113,042,304,093	96,219,784,013	237,620,705,106
당기순이익			465,769,395	465,769,395
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		(841,526,388)	841,526,388	
배당금지급			3,771,696,061	3,771,696,061
2023.03.31 (기말자본)	28,358,617,000	112,200,777,705	937,553,837,335	234,314,778,440

**현금흐름표**

제 7 기 반기 2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

제 6 기 반기 2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(단위 : 원)

	제 7 기 반기	제 6 기 반기
영업활동으로 인한 현금흐름	423,042,256	(232,285,742)
영업으로부터 창출된 현금흐름	(64,362,350)	(668,804,258)
이자수취(영업)		
배당금수취(영업)	1,095,899,934	943,313,770
이자지급(영업)	(591,780,818)	(604,931,504)
법인세납부(환급)	(16,714,510)	98,136,250
투자활동으로 인한 현금흐름	(500,000,000)	
비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 취득	(500,000,000)	
재무활동으로 인한 현금흐름	(3,771,696,061)	(2,739,800,000)
배당금지급	(3,771,696,061)	(2,739,800,000)
현금및현금성자산의순증가(감소)	(3,848,653,805)	(2,972,085,742)

기초현금및현금성자산	4,077,778,851	4,195,555,296
기말현금및현금성자산	229,125,046	1,223,469,554

## 5. 재무제표 주석

제 7기 반기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

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

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

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

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 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 사업 계획으로 하여 국토교통부로부터 2020년 4월 3일 '위탁관리부동산투자회사' 영업인가를 취득하였습니다.

회사는 국토교통부로부터 2021년 6월 11일 '위탁관리부동산투자회사' 변경인가를 받아 이지스일반사모부동산투자신탁331호(이하 "이지스331호")의 제1종 수익증권 및 이지스333호전문투자형사모부동산투자신탁(이하 "이지스333호")의 제1종 수익증권을 취득하였습니다. 또한, 포트폴리오 다변화를 통한 수익성 제고 및 위험분산 목적에서 국토교통부로부터 2021년 11월 26일 '위탁관리부동산투자회사' 변경인가를 받아 이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스200호")의 지분증권 및 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호(이하 "이지스411호")의 수익증권을 취득하였으며, 2022년 4월 28일 이지스일반사모부동산투자신탁97호(이하 "이지스97호")의 C2(제3종) 수익증권, 2023년 2월 3일 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. 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, 2022년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

### (2) 회사가 채택한 제·개정 기준서

중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음의 2023년 1월 1일부터 적용되는 기준서를 제외하고는 2022년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 회사는 공표되었으나 시행되지않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

#### 1) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

이 개정사항은 인식과 측정, 표시와 공시를 포함하여 보험계약에 대한 포괄적인 새로운 회계 기준을 제공합니다. 기업회계기준서 제1117호는 2005년에 발표된 기업회계기준서 제 1104호를 대체합니다. 이 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 유형의 보험계약(예: 생명보험, 손해보험, 원수보험계약 및 재보험계약)에 적용되며, 특정 보증과 재량적 참가 특성이 있는 투자계약에도 적용됩니다. 적용범위에서 제외되는 계약은 매우 적을 것입니다. 이 기준서의 전반적인 목적은 보험자에 대하여 더욱 유용하고 일관된 보험계약에 관한 회계모형을 제공하는 것입니다. 대체로 각 국가의 기존 회계정책에 기초하는 기업회계 기준서 제1104호의 요구사항과 달리, 이 기준서는 보험계약에 대한 포괄적인 모형을 제시합니다. 이 기준서는 일반모형에 기초하며, 다음의 사항이 추가됩니다.

- 직접 참가 특성이 있는 계약에 대한 특수한 적용 (변동수수료접근법)
- 주로 보장기간이 단기인 계약에 대한 간편법 (보험료배분접근법)

이 개정사항이 회사의 중간재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

#### 2) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 회계추정치의 정

의

이 개정사항은 회계추정치의 변경, 회계정책의 변경과 회계 오류수정을 명확히 구분하고 있습니다. 또한 개정 기준서는 기업이 회계추정치를 개발하기 위해 측정기법과 투입변수를 사용하는 방법을 명확히 하고 있습니다.

이 개정사항이 회사의 중간재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

### 3) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시

이 개정사항은 회사의 회계정책 공시를 더 효과적으로 할 수 있도록 하는 요구사항과 지침을 제공합니다. 기준서 제1001호는 회사의 유의적인 회계정책을 공시하도록 요구합니다. 개정 사항은 '유의적인' 회계정책을 '중요한' 회계정책으로 변경하고, 중요한 회계정책 정보에 대한 설명을 추가하였습니다. 회사가 회계정책 공시에 대하여 결정할 때, 보다 유용한 회계정책 정보를 제공할 수 있도록 합니다.

이 개정사항이 회사의 중간재무제표에 미치는 영향이 없으나, 회사는 연차재무제표에 중요한 회계정책 정보 공시를 검토하고 있습니다.

### 4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일 거래에서 자산과 부채가 동시에 생기는경우의 이연법인세

이 개정사항은 기업회계기준서 제1012호에 따른 최초 인식예외의 적용범위를 축소하여 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 거래에 적용하지 않도록 하였습니다.

이 개정사항이 회사의 중간재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

## 3. 영업부문

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

## 4. 위험관리

### 4.1 재무위험관리

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

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며,

금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

#### 4.1.1 시장위험

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

#### 4.1.2 신용위험

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

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

##### (1) 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	229,125	4,077,779
기타유동채권	1,026,348	1,034,526
기타유동금융자산	4,000,000	4,000,000
합 계	5,255,473	9,112,305

#### 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	101,849	101,849	-
	전기말	119,453	119,453	-
차입금	당반기말	59,897,704	59,897,704	-

	전기말	59,788,035	59,788,035	-	-
--	-----	------------	------------	---	---

#### 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.

당반기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
총차입금	59,897,704	59,788,035
차감: 현금및현금성자산	229,125	4,077,779
순부채	59,668,579	55,710,256
자본총계	234,314,778	237,620,705
총자본	293,983,357	293,330,961
자본조달비율	20.30%	18.99%

#### 5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	229,125	4,077,779

#### 6. 기타유동채권

당반기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수수익	77,216	64,302
미수배당금	949,132	970,224

합계	1,026,348	1,034,526
----	-----------	-----------

### 7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	4,260	45
당기법인세자산	372,687	446,942
합계	376,947	446,987

### 8. 기타유동금융자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

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

### 9. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

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

(2) 당반기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 없습니다.

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

(당반기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	반기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	101,511,801	54,036,449	318,830	(3,050,059)	(3,050,059)

(전기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순이익	총포괄이익
(주)이지스글로벌레지던스위 탁관리부동산투자회사	104,568,819	54,043,409	518,853	(1,573,423)	(1,573,423)

### 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
<b>(지분증권)</b>					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	66,425,310
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	104,264,290
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	761,530
소 계				83,000,000	171,451,130
<b>(수익증권)</b>					
이지스166호 제에이종	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,357,490
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	9,003,510
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,141,100
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	41,678,467
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	178,059
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	593,535
소 계				63,923,800	68,952,161
합 계				146,923,800	240,403,291

(주1) 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스151호제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 66,425백만원) 및 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 104,264백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 22 참고).

(주2) 당사는 2023년 6월 16일 기존 대출계약의 변경계약 및 수익증권 근질권설정계약 체결을 통해 기존 담보에 이지스166호 제에이종 수익증권 및 이지스333호 1종 수익증권을 추가 담보로 제공할 예정입니다.

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
-----	-----	-----	------	------	------

(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	66,218,040
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	104,344,500
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	766,302
소 계				83,000,000	171,328,842
(수익증권)					
이지스166호 제에이종	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,328,370
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	9,003,510
이지스333호 제1종	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,141,100
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	41,731,486
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	180,106
소 계				63,423,800	68,384,572
합 계				146,423,800	239,713,414

(주1) 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스151호제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 66,218백만원) 및 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 104,345백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다(주석 12, 22 참고).

(주2) 당사는 2023년 6월 16일 기존 대출계약의 변경계약 및 수익증권 근질권설정계약 체결을 통해 기존 담보에 이지스166호 제에이종 수익증권 및 이지스333호 1종 수익증권을 추가 담보로 제공할 예정입니다.

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

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	66,218,040	-	-	207,270	66,425,310
	제3종지분증권	104,344,500	-	-	(80,210)	104,264,290
이지스200호	지분증권	766,303	-	-	(4,772)	761,531
이지스166호	제에이종수익증권	7,328,370	-	-	29,120	7,357,490
이지스331호	제1종수익증권	9,003,509	-	-	-	9,003,509
이지스333호	제1종수익증권	10,141,100	-	-	-	10,141,100
이지스411호	수익증권	41,731,486	-	-	(53,019)	41,678,467
이지스97호	C2 제3종 수익증권	180,106	-	-	(2,047)	178,059
이지스25호	제2종수익증권	-	500,000	-	93,535	593,535
합 계		239,713,414	500,000	-	189,877	240,403,291

(전반기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	65,643,480	-	-	312,480	65,955,960

	제3종지분증권	50,930,230	-	-	75,592,530	126,522,760
이지스200호	지분증권	641,916	-	-	(2,318)	639,598
이지스166호	제에이종수익증권	6,999,930	-	-	-	6,999,930
이지스331호	제1종수익증권	9,002,790	-	-	-	9,002,790
이지스333호	제1종수익증권	10,003,800	-	-	-	10,003,800
이지스411호	수익증권	34,965,035	-	-	(104,451)	34,860,584
이지스97호	C2 제3종 수익증권	148,802	-	-	30,306	179,108
합 계		178,335,983	-	-	75,828,547	254,164,530

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

(당반기)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	반기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,650,644,903	849,582,021	4,986,606	3,363,853	1,622,753
이지스200호 (주1)	164,490,847	116,686,310	1,466,473	1,766,143	(299,671)
이지스166호 (주1)	17,863,513	284	1	292	(291)
이지스331호 (주1)	111,690,084	77,599,637	271	130,150	(129,878)
이지스333호 (주1)	42,762,254	29,280,809	445,298	420,100	25,198
이지스411호 (주1)	42,028,295	12,197	796	11,842	(11,046)
이지스97호 (주1)	408,095,471	205,774,894	1,410,858	936,163	474,695
이지스25호 (주1)	632,019,111	413,130,872	2,006,181	1,728,205	277,976

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2023년 3월 31일 기준의 재무상태와 2023년 1월 1일부터 2023년 3월 31일까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(전반기)

(단위: 천원)

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

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2022년 9월 30일 기준의 재무상태와 2022년 7월 1일부터 2022년 9월 30일까지의 3개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

## 11. 기타유동채무

당반기말 및 전기말 현재 기타지급채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말	전기말
미지급금	14,300	6,600
미지급비용	87,549	112,853
합계	101,849	119,453

## 12. 장기차입금

당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당반기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	30,000,000
	신한캐피탈(주)	2023-06-22	4.00%	30,000,000	30,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금				(102,296)	(211,965)
장부금액				59,897,704	59,788,035
차감 : 유동성 대체				(59,897,704)	(59,788,935)
차감 : 계				-	-

(주1) 회사는 상기 차입금에 대하여 차입금을 조기상환하기 위한 목적으로 유상증자를 하는 경우와 회사가 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우 신주 인수대금 상당액과 매각대금 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기 차입금과 관련하여 회사가 보유한 이시스 151호 제1종, 제3종 지분증권을 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다(주석 10참조).

(주2) 당사는 2023년 6월 16일 기존 대출계약의 변경계약 및 수익증권 근질권설정계약 체결을 통해 기존 담보에 이시스166호 제에이종 수익증권 및 이시스333호 1종 수익증권을 추가 담보로 제공할 예정입니다.

## 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 없습니다.

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

구 분	당반기		전반기	
	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)	발행주식수(주)	주식발행초과금(천원)
기 초	28,358,617	113,042,304	28,358,617	114,348,763
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(841,526)	-	(1,306,459)
기 말	28,358,617	112,200,778	28,358,617	113,042,304

#### 14. 영업수익

당반기 및 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
배당수익	1,074,808	1,005,430
당기손익금융자산평가이익	329,925	75,935,316
합계	1,404,733	76,940,746

#### 15. 영업비용

당반기 및 전반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기손익금융자산평가손실	140,048	106,769
임원보수	2,088	2,100
세금과공과	68	63
지급수수료	20,107	63,893
자산보관수수료	7,276	7,000
일반사무수탁수수료	12,431	12,500
기타비용	573	43
합계	182,591	192,368

#### 16. 금융수익 및 금융비용

당반기 및 전반기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
금융수익	이자수익	12,914	13,155
금융비용	이자비용	701,450	714,398

## 17. 기타수익 및 기타비용

(1) 당반기 및 전반기의 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당반기	전반기
기타수익	잡이익	-	337

(2) 당반기 및 전반기 기타비용의 내역은 없습니다.

## 18. 법인세비용

당반기 및 전반기의 법인세비용(이익)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
당기법인세부담액	90,970	50,186
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(23,133)	(18,609)
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	67,837	31,577
전기 법인세 조정	-	-
법인세비용(이익)	67,837	31,577

## 19. 주당순이익

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당반기	전반기
보통주반기순이익	465,769,395	76,015,894,315

가중평균유통보통주식수	28,358,617	28,358,617
보통주기본주당순이익	16	2,681

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 원, 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2023.01.01 ~ 2023.03.31	28,358,617주	90일	2,552,275,530주
합 계			90일	2,552,275,530주
가중평균유통보통주식수				28,358,617주

(전반기)

(단위: 원, 주)

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

(3) 회석주당손익

회사는 회석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

## 20. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
반기순이익	465,769	76,015,894
조정		
당기손익금융자산평가이익	(329,925)	(75,935,316)
당기손익금융자산평가손실	140,048	106,769
이자수익	(12,914)	(13,154)
배당금수익	(1,074,808)	(1,005,430)
이자비용	701,450	714,398
법인세비용	67,837	31,577
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		

선급비용의 감소(증가)	(4,215)	1,661
미지급금의 증가(감소)	7,700	(48,725)
미지급비용의 감소	(25,304)	(536,478)
영업으로부터 창출된 현금	(64,362)	(668,804)

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

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	841,526	1,306,459
비유동자산의 유동성 대체	-	4,000,000

## 21. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구분	범주	과목	당반기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	229,125	229,125	4,077,779	4,077,779
		기타유동채권	1,026,348	1,026,348	1,034,526	1,034,526
		기타유동금융자산	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	240,403,291	240,403,291	239,713,414	239,713,414
합 계			245,658,764	245,658,764	248,825,719	248,825,719
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	101,849	101,849	119,453	119,453
		차입금	59,897,704	59,897,704	59,788,035	59,788,035
	합 계			59,999,553	59,999,553	59,907,488

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
<b>&lt;자 산&gt;</b>				
관계기업과 공동기업에 대한 투자				
지분증권	171,451,130	-	-	171,451,130
수익증권	68,952,161	-	-	68,952,161
합계	240,403,291	-	-	240,403,291

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

(단위: 천원)

구분	종류	당반기말	가치평가방법	투입변수
<b>&lt;자 산&gt;</b>				
관계기업과 공동기업에 대한 투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	171,451,130	순자산가치법	-
수익증권	사모펀드의 수익증권	68,952,161	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	12,914	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	1,074,898	189,877	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	701,450
합 계	12,914	1,074,898	189,877	701,450

② 전반기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	13,155	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	1,005,430	75,828,547	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	714,398
합 계	13,155	1,005,430	75,828,547	714,398

22. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

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.

자산관리보수는 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 12,431천원이며, 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 500억원 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 부과됩니다. 당반기 중 발생한 자산보관보수는 7,276천원이며, 전반기 중 발생한 자산보관보수는 7,000천원입니다.

## (4) 자금차입약정

회사는 2021년 6월에 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주)와 600억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당반기말 현재 600억원의 차입을 실행하고 있습니다. 또한 동 차입을 위해 관계기업투자(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권)에 대하여 대출약정금의 130%를 채권최고액(78,000백만원)으로 하여 담보로 제공하고 있습니다(주석 10 참고).

당사는 2023년 6월 16일 기존 대출계약의 변경계약 및 수익증권 근질권설정계약 체결을 통해 기존 담보에 이지스166호 제에이종 수익증권 및 이지스333호 1종 수익증권을 추가 담보로 제공할 예정입니다.

## 23. 특수관계자 등

(1) 당반기말 현재 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

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

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기	전반기
이지스25호	수익증권취득	500,000	-
	배당금수익	3,705	-
이지스97호	배당금수익	3,266	2,824
이지스151호	배당금수익	973,078	909,386
이지스166호	배당금수익	94,759	93,220

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당반기말	전기말
이지스151호	미수배당금	854,384	873,370
이지스166호	미수배당금	94,748	96,854

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

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	2,088	2,100

## 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 이사회 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
		제7기 반기	제6기	제5기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		-2,584	62,734	24,202
(별도)당기순이익(백만원)		465	64,308	20,355
(연결)주당순이익(원)		-91	2,212	1,171
현금배당금총액(백만원)		-	3,772	2,740
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주	-	3.27	2.56
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	-	-	133	133
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

- 상기 현금배당수익률은 지정된 기간(5기 2022.06.22~2022.06.28 / 6기 2022.12.21~2022.12.27)의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.

- 제5기부터 연결기준으로 작성되었습니다.

### 다. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	5	4.60	4.60

- 배당수익률: 제6기 3.27%, 제5기 2.56%, 제4기 2.49%, 제3기 2.51%, 제2기 2.58%
- 당사는 6개월 결산법인으로 제2기(2020년 7월 1일~2020년 12월), 제3기(2021년 1월 ~ 2021년 6월), 제4기(2021년 7월 ~ 2021년 12월), 제5기(2022년 1월 ~ 2022년 6월) 및 제 6기(2022년 7월 ~ 2022년 12월) 기간의 배당수익률을 기재하였습니다.
- 평균 배당수익률(연환산)은 제1기~제6기 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 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 원, 주)

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

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

#### 채무증권 발행실적

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등 록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2023년 03월 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 : 2023년 03월 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 : 2023년 03월 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 : 2023년 03월 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 : 2023년 03월 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

공모자금의 사용내역

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
일반공모 유상증자	1	2020년 07월 10일	투자대상부동산관련 증권구입 등	103,300	투자대상부동산관련 증권구입 등	103,300	-
유상증자(3자배정)	2	2022년 06월 28일	타법인증권 취득자금	45,000	타법인증권 취득자금	45,000	-

## 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 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.

### (2) 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	171,451,130	-	-	171,451,130
수익증권	167,802,440	-	-	167,802,440
합계	339,253,570	-	-	339,253,570

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

(단위: 천원)

구분	종류	당반기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	171,451,130	순자산가치법	-
수익증권	사모펀드의 수익증권	167,802,440	순자산가치법	-

#### (4) 금융상품 범주별 손익

당반기 및 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

##### ① 당반기

(단위: 천원)

구분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	24,117	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	1,074,808	(2,222,204)	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	1,327,258
합 계	24,117	1,074,808	(2,222,204)	1,327,258

##### ② 전반기

(단위: 천원)

구분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	16,693	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	1,005,430	78,475,849	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	1,354,113
합 계	16,693	1,005,430	78,475,849	1,354,113

## IV. 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
제7기 반기(당반기)	다산회계법인	해당사항 없음	-	-
제6기(전기)	다산회계법인	적정	해당사항 없음	관계기업과 공동기업에 대한 투자 공정가치 평가
제5기(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
제7기 반기(당반기)	다산회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	25,000,000원	-	25,000,000원	-
제6기(전기)	다산회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	25,000,000원	291	25,000,000원	328
제5기(전전기)	다산회계법인	별도/연결 반기검토 및 기말감사	25,000,000원	291	25,000,000원	280

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제7기 반기(당반기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제6기(전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
제5기(전전기)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

### 2. 내부통제에 관한 사항

해당사항 없습니다.

## V. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

### 1. 이사회에 관한 사항

#### 가. 이사의 구성 개요

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

##### 1) 이사의 권한

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

##### 2) 이사회 내 위원회

해당사항 없습니다.

#### 나. 이사의 결의방법

- ① 이사의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

#### 다. 이사의 의사록

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

#### 라. 이사의 독립성

- 1) 이사 선출에 대한 독립성 기준을 운영하는지 여부
- 이사 선임은 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 법령 규정에 의거하여 주주총회에서 선출

되고 있으며, 이사 선출의 독립성에 관한 별도의 기준은 없습니다.

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

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

- 해당사항 없습니다.

**마. 중요의결사항 등**

구분	개최일자	의 안 내 용	가결여부
1	2023-01-26	제1호 의안: 수익증권 양수도 계약 체결의 건(이지스25호)	가결
2	2023-02-02	제1호 의안: 제6기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건	가결
3	2023-02-27	제1호 의안: 전자투표 및 전자위임장 권유제도 관리기관 추가의 건 제2호 의안: 전자투표관리서비스 위탁계약 체결의 건 제3호 의안: 전자위임장권유관리서비스 위탁계약 체결의 건	가결
4	2023-03-09	제1호 의안: 자본준비금 감액의 건 제2호 의안: 제6기 재무제표 및 영업보고서 변경 승인의 건 제3호 의안: 제6기 현금배당 승인의 건 제4호 의안: 위탁보수 지급의 건 제5호 의안 : 제7기 및 제8기 사업계획 승인의 건 제6호 의안: 차입 계획 승인의 건 제7호 의안: 사채 발행 계획 승인의 건 제8호 의안: 정관 일부 개정 승인의 건 제9호 의안: 제6기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건 제10호 의안: '이지스글로벌레지던스리츠' 주주총회 참여의 건	가결
5	2023-03-10	제1호 의안 : 제6기 정기주주총회 개최 일시 변경의 건	가결
6	2023-03-28	제1호 의안 : 대표이사 선임의 건(중임)	가결
7	2023-06-01	제1호 의안 : 영업 변경인가 신청 승인의 건	가결
8	2023-06-16	제1호 의안 : 대출약정 변경합의서 체결의 건	가결
9	2023-06-16	제1호 의안 : 제1회 무보증사채 발행 및 관련계약 체결의 건	가결

※ 증권신고서 제출일 현재 사업연도(제7기) 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
--------------	----------------

미 실시	당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없습니다.
------	------------------------------

## 2. 감사제도에 관한 사항

### 가. 감사위원회 관련 사항

#### (1) 감사위원회 설치여부

회사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

### 나. 감사 관련 사항

#### (1) 감사의 인적사항

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

#### (2) 감사의 독립성

회사의 감사는 정관에 따라 주주총회의 의결을 거쳐 선임되며, 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 동의가 필요합니다. 그리고 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못합니다. 또한 회사의 감사는 부동산투자회사법에 따른 감사 자격요건인 공인회계사법에 따른 공인회계사이며, 임원의 결격사유에 해당하지 않습니다.

#### (3) 감사의 주요활동 내용

회사의 감사는 관련 법령 및 정관에 따른 감사업무를 수행하고 있습니다. 회사 감사의 경우 이사회 및 주주총회에 참석하고 있으며, 감사의 경우 의결권이 없기 때문에 의사록에 별도 날인을 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.

### 다. 감사위원 현황

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

- 해당사항 없습니다.

### 라. 감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치되어있지 않습니다.

#### 마. 감사위원회 지원조직 현황

- 본 보고서 제출일 현재 당사에 감사위원회 지원조직이 없습니다.

#### 바. 준법지원인 등 지원조직 현황

- 본 보고서 제출일 현재 당사에 선임된 준법지원인은 없습니다.

### 3. 주주총회 등에 관한 사항

#### 가. 투표제도 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

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

#### 나. 의결권 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	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)	보통주	28,358,617	-
	-	-	-

#### 다. 소수주주권 행사여부

회사는 공시대상기간(2023.01.01~2023.03.31) 중 소수주주권이 행사되지 않았습니다.

#### 라. 경영권 경쟁

회사는 공시대상기간(2023.01.01~2023.03.31) 중 경영권 경쟁이 발생하지 않았습니다.

마. 주식사무

<p style="text-align: center;"><b>정관상 신주인수권의 내용</b></p>	<p>제13조 (신주인수권)</p> <p>①회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회 의 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>②회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 의 결의에 의한다.</p> <p>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).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우</li> <li>2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</li> <li>3. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</li> <li>4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우</li> </ol> <p>④제2항 및 제3항의 규정에도 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</li> </ol> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;"><b>결산일</b></p>	<p>6월 30일, 12월 31일      <b>정기주주총회</b>      매 사업연도 종료후 3월 이내</p>
<p style="text-align: center;"><b>주주명부의 폐쇄 및 기준일</b></p>	<p>매 결산기의 최종일 다음날부터 15일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록</b></p>	<p>회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>명의개서대리인</b></p>	<p>한국예탁결제원</p>

주주의 특전	-	공고게재	회사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://igisresidencereit.com">http://igisresidencereit.com</a> )
--------	---	------	---

바. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
정기주주총회 (2023.03.28)	제1호 의안: 자본준비금 감액 승인의 건	원안대로 승인	-
	제2호 의안: 제6기 재무제표 승인의 건	원안대로 승인	-
	제3호 의안: 제6기 현금배당 승인의 건	원안대로 승인	-
	제4호 의안 : 제7기 및 제8기 사업계획 승인의 건	원안대로 승인	-
	제5호 의안 : 차입 계획 승인의 건	원안대로 승인	-
	[특별결의] 제6호 의안 : 사채 발행 계획 승인의 건	원안대로 승인	-
	[특별결의] 제7호 의안 : 정관 일부 개정 승인의 건	원안대로 승인	-
	제8호 의안 : 이사 선임의 건	원안대로 승인	-
	제9호 의안 : 감사 선임의 건	원안대로 승인	-
	제10호 의안: 제7기 이사 보수 승인의 건	원안대로 승인	-
	제11호 의안: 제7기 감사 보수 승인의 건	원안대로 승인	-

## VI. 주주에 관한 사항

### 가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 주, %)

성명	관계	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

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	2	(주)코람코자산 신탁	3.23	-	-	대한민국 정부 (주택도시기금)	96.77
		-	-	-	-	-	-

※ 위 최대주주의 기본정보는 2022.12.31 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 감사보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

#### (2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구분	
법인 또는 단체의 명칭	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
자산총계	262,921
부채총계	1,563
자본총계	261,358
매출액	4,775
영업이익	3,983
당기순이익	3,125

※ 위 재무현황은 2022.12.31 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 감사보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

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

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

다. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

다. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

(1) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명칭	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)

구분	
법인 또는 단체의 명칭	주택도시기금
자산총계	219,804,528
부채총계	189,389,601
자본총계	30,414,927
매출액	1,942,542
영업이익	-516,465
당기순이익	-34,012

※ 위 재무현황은 2021.12.31 기준일 현재 주택도시기금 홈페이지(<https://nhuf.molit.go.kr>)에 공고된 결산보고서를 바탕으로 작성되었습니다.

라. 주식 소유현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	(주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사	4,482,758	15.81	-
	미래에셋증권(신탁)	1,454,053	5.13	-
우리사주조합		-	-	-

소액주주현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 주)

구 분	주 주			소 유 주 식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	5,502	5,514	99.78	16,272,519	28,358,617	57.38	-

※ 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

구분		2022.10	2022.11	2022.12	2023.01	2023.02	2023.03
주 가 (보통주)	최고	4,290원	4,045원	4,145원	4,180원	4,170원	4,030원
	최저	3,595원	3,730원	3,905원	3,905원	4,005원	3,820원
	평균	3,920원	4,348원	4,300원	4,075원	4,085원	3,950원
월 간 거 래 량	최고	125,736주	85,531주	90,939주	41,206주	44,120주	49,174주
	최저	22,671주	8,542주	8,729주	5,408주	5,796주	2,547주
	월계	1,198,661주	720,413주	586,280주	321,248주	291,606주	214,512주

※ 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

## VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

### 1. 임원 및 직원 등의 현황

#### 가. 임원 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
박영희	여	1975년 01월	대표이사	사내이사	비상근	사내이사	現 법무사 김현섭사무소 사무장	-	-	-	2020.02.03~현 재	2026년 03월 28일
김연희	여	1980년 12월	이사	기타비상무이사	비상근	기타비상무이사	現 법무사 김현섭사무소 팀장	-	-	-	2020.02.03~현 재	2026년 03월 28일
정현섭	남	1980년 11월	이사	기타비상무이사	비상근	기타비상무이사	現 세무법인 신안 세무사	-	-	-	2020.02.03~현 재	2026년 03월 28일
이익재	남	1981년 06월	감사	감사	비상근	감사	現 안세회계 법인 이사 (공인회계사)	-	-	-	2023.03.28~현 재	2026년 03월 28일

#### 가-1. 등기임원 선임 후보자 및 해임 대상자 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

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

- 해당사항 없습니다.

#### 가-2. 퇴임임원 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

구분	성명	성별	출생년월	직위	퇴임사유	재직기간
퇴임	김광래	남	1972년 10월	감사	임기만료	2020.02.03~2023.03.28

- 상법 제383조 및 정관에 의거 2023년 3월 28일 정기주주총회일에 임기만료됨.

#### 나. 직원 등 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 원)

직원										소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직원 수					평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	남	여	계	
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자		합 계							
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	여	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- 회사는 부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

### 다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2023년 03월 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)

구분	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>

<표1>

(단위 : 원)

구 분	부여받은 인원수	주식매수선택권의 공 정가치 총액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	-	-	-
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-
감사위원회 위원 또는 감사	-	-	-
업무집행지시자 등	-	-	-
계	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

<표2>

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 원, 주)

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

- 해당사항 없습니다.

## VIII. 계열회사 등에 관한 사항

### 가. 계열회사 현황(요약)

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
-	-	-	-

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

### 나. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	1	-	48,300	-	-	48,300
계	-	1	-	48,300	-	-	48,300

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

## IX. 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.

## X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

### 1. 공시내용 진행 및 변경사항

공시대상기간(2023.01.01~2023.03.31) 중 해당사항이 없습니다.

### 2. 우발부채 등에 관한 사항

#### 가. 중요한 소송사건

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

#### 나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

(기준일 : 2023년 3월 31일)

(단위 : 매, 백만원)

제출처	매수	금액	비고
은행	-	-	-
금융기관(은행제외)	-	-	-
법인	-	-	-
기타(개인)	-	-	-

#### 다. 채무보증 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

#### 라. 채무인수약정 현황

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

#### 마. 그 밖의 우발채무 등

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

#### 바. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

### 3. 제재 등과 관련된 사항

공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

### 4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

#### 4-1. 외국지주회사의 자회사 현황

(기준일 : 2023년 3월 31일)

(단위 : 백만원)

구 분	A지주회사	B법인	C법인	D법인	...	연결조정	연결 후 금액
매출액	-	-	-	-	-	-	-
내부 매출액	-	-	-	-	-	-	-
순 매출액	-	-	-	-	-	-	-
영업손익	-	-	-	-	-	-	-
계속사업손익	-	-	-	-	-	-	-
당기순손익	-	-	-	-	-	-	-
자산총액	-	-	-	-	-	-	-
현금및현금성자산	-	-	-	-	-	-	-
유동자산	-	-	-	-	-	-	-
단기금융상품	-	-	-	-	-	-	-
부채총액	-	-	-	-	-	-	-
자기자본	-	-	-	-	-	-	-
자본금	-	-	-	-	-	-	-
감사인	-	-	-	-	-	-	-
감사·검토 의견	-	-	-	-	-	-	-
비 고	-	-	-	-	-	-	-

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항이 없습니다.

### 보호예수 현황

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 주)

주식의 종류	예수주식수	예수일	반환예정일	보호예수기간	보호예수사유	총발행주식수
보통주	7,758,617	2022년 07월 11일	2023년 07월 11일	1년	증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정에 따른 보호예수	28,358,617

- '증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정'에 따른 전매제한 조치로 의무보유된 주식입니다.

## XI. 상세표

### 1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

(단위 : 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
㈜이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	2021.12.14	-	부동산관리	104,569	-	-

### 2. 계열회사 현황(상세)

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	-	-	-
		-	-
비상장	1	㈜이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	110111-8128997
		-	-

### 3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일 : 2023년 03월 31일 )

(단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
								수량	금액						
㈜이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	비상장	2022년 06월 23일	정관상 목적사업	300	9,900,000	100	48,300	-	-	-	9,900,000	100	48,300	104,569	-1,573
합 계					9,900,000	100	48,300	-	-	-	9,900,000	100	48,300	104,569	-1,573

## 【 전문가의 확인 】

### 1. 전문가의 확인

해당사항 없습니다.

### 2. 전문가와의 이해관계

해당사항 없습니다.