

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

제7기 정기주주총회 회의자료

◇ 일 시: 2023년 9월 15일(금요일) 오전 10시

◇ 장 소: 서울시 영등포구 여의대방로 65길 6 센터빌딩 14층 한국리츠협회 제3교육장
※ 제7기 정기주주총회 소집과 관련하여 일시 및 장소와 관련된 변경사항 발생 시
승인 권한을 대표이사에게 위임함

◇ 보고사항

1. 영업보고
2. 감사보고
3. 외부감사인 선임보고(8기 ~ 10기 사업연도)

◇ 회의안건

- 제1호 의안: 자본준비금 감액 승인의 건
- 제2호 의안: 제7기 재무제표 승인의 건
- 제3호 의안: 제7기 현금배당 승인의 건
- 제4호 의안: 차입 계획 승인의 건
- 제5호 의안: [특별결의]사채 발행 계획 승인의 건
- 제6호 의안: 제8기 이사 보수 승인의 건
- 제7호 의안: 제8기 감사 보수 승인의 건

영 업 보 고 서

(2023.01.01 ~ 2023.06.30)

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

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

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

1. 부동산의 취득·개발·개량 및 처분
 2. 부동산의 개발사업
 3. 부동산의 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
 4. 증권, 채권의 매매
 5. 현금의 금융기관에의 예치
 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
 8. 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대한 부투법에 따른 대출, 예치
 9. 위 각 호에 부수하는 업무
- 5) 종업원 상황: 상근직원 없음
- 6) 자산 및 자본금 규모: 자산총계 356,701,276,532원, 자본금 28,358,617,000원
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

정관 제5조(회사의 존립기간) 회사의 존립기간은 두지 아니한다.

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

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

2. 영업의 경과 및 성과

- 1) 2020.02.03: 발기인총회, 회사설립(자본금: 3억)
- 2) 2020.02.06: 업무위탁계약 체결
자산관리(이지스자산운용㈜)
사무수탁(스카이펀드서비스㈜)
자산보관(엔에이치투자증권㈜)
- 3) 2020.04.03: 명의개서대리인 선임(한국예탁결제원)
- 4) 2020.04.03: 국토교통부 영업인가
- 5) 2020.06.03: 사모유상증자(증자후 자본금: 27억원)
- 6) 2020.06.04: 자산관리위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
- 7) 2020.07.11: 공모유상증자(증자후 자본금: 206억원)
- 8) 2020.07.13: 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제3종 지분증권 취득
이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호 제에이종 수익증권 취득
- 9) 2020.07.14: 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사 제1종 지분증권 취득
- 10) 2020.08.05: 거래소 유가증권시장 상장
- 11) 2020.08.14: 제2기~제4기 외부감사인 선임(감사인: 삼덕회계법인)
- 12) 2020.09.25: 정관 변경(부투법 제8조 제1항 제10호 공고 방법 변경: 홈페이지)
- 13) 2021.06.11: 국토교통부 변경인가
- 14) 2021.06.22: 이지스일반사모부동산투자신탁제331호1종 수익증권 취득
이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁1종 수익증권 취득
- 15) 2021.11.25: 자산관리위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
자산보관위탁 변경계약 체결(보수의 변경)
- 16) 2021.11.26: 국토교통부 변경인가
이지스제200호전문투자형사모부동산투자유한회사 지분증권 취득
- 17) 2021.11.30: 이지스전문투자형사모부동산투자신탁제411호 수익증권 취득
- 18) 2022.01.26: 제5기~제7기 외부감사인 선임(감사인: 다산회계법인)
- 19) 2022.04.28: 이지스일반사모부동산투자신탁제331호1종 수익증권 추가취득
이지스일반사모부동산투자신탁97호 수익증권 취득
- 20) 2022.05.26: 국토교통부 변경인가
- 21) 2022.06.27: 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분 3억 취득(지분율 100%)
- 22) 2022.06.29: 유상증자(제3차배정, 보통주 7,758,617주, 증자후 자본금 28,358,617,000원)
이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분 480억 추가출자(지분율 100%)
- 23) 2023.02.03: 이지스일반사모부동산투자신탁25호 제2종 수익증권 취득
- 24) 2023.03.28: 정관 2차 개정(상법 제350조 제3항의 삭제 개정에 따른 적용, 전환사채 및 신주인수권부사채의 발행 조항 추가, 주주 보호 조항 추가)
- 25) 2023.06.12: 국토교통부 변경인가(4차)
- 26) 2023.06.29: 이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사 지분 540억 취득(지분율 100%)

3. 모회사, 자회사 및 기업결합사항

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

4. 발행한 주식의 내용

【 2023 년 06 월 30 일 현재 】

[주당액면가액: 1,000 원]

(단위: 주, 원)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	28,358,617	28,358,617,000	
합 계		28,358,617	28,358,617,000	

5. 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

(단위: 원, %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익(손실)	7,412,013,257	64,307,600,549	20,354,988,854	8,103,280,124	2,567,022,713
주당순이익(원)	261.37	2,267.66	984.01	393.36	124.61
이익배당한도	1,936,831,586	2,930,169,673	1,433,341,315	1,712,744,199	1,917,022,713
이익잉여금이입액	1,834,864,475	841,526,388	1,306,458,685	1,006,455,801	760,977,287
배당금총액	3,771,696,061	3,771,696,061	2,739,800,000	2,719,200,000	2,678,000,000
배당성향	195%	129%	191%	159%	140%
배당수익률	2.68	2.66	2.79	2.74	2.67
연환산배당수익률	5.40	5.27	5.62	5.44	5.38

※ 주당순이익: 각 회계기간의 당기순이익 / 각 회계기간의 가중평균유통보통주식수

※ 상법상 이익배당한도: 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제 19 조의 미실현이익

※ 배당성향: 배당금총액 / 이익배당한도

※ 배당수익률: 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

※ 연환산배당수익률: 단순 환산(배당수익률 x 365 일 / 해당사업연도의 일수)

6. 주가변동 사항

구 분		2023.01	2023.02	2023.03	2023.04	2023.05	2023.06
주가 (보통주)	최고	4,180	4,170	4,030	3,845	3,975	4,005
	최저	3,905	4,005	3,820	3,760	3,755	3,815
	평균	4,075	4,085	3,950	3,805	3,876	3,933
월간 거래량	최고	41,206	44,120	49,174	46,584	46,820	49,146
	최저	5,408	5,796	2,547	4,395	6,357	2,068
	월계	321,248	291,606	214,512	355,165	309,278	362,545

7. 최근 3 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위: 원)

과 목	제 7 기	제 6 기	제 5 기
I. 영업수익	10,511,882,584	65,880,035,980	24,798,530,258
II. 영업비용	1,363,684,396	172,735,474	3,128,652,900
III. 영업손익	9,148,198,188	65,707,300,506	21,669,877,358
IV. 영업외수익	23,781,009	26,069,795	25,460,681
V. 영업외비용	1,491,897,262	1,430,112,720	1,303,639,198
VI. 법인세비용차감전순손익	7,680,081,935	64,303,257,581	20,391,698,841
VII. 당기순손익	7,412,013,257	64,307,600,549	20,354,988,854

2) 재산상태

(단위: 원)

과 목	제 7 기	제 6 기	제 5 기
자 산			
I. 유동자산	7,753,002,929	9,559,291,930	5,724,164,093
II. 비유동자산	348,948,273,603	288,013,414,340	230,635,983,464
자 산 총 계	356,701,276,532	297,572,706,270	236,360,147,557
부 채			
I. 유동부채	115,127,672,926	59,907,488,538	60,233,766,518
II. 비유동부채	312,581,304	44,512,626	73,476,482
부 채 총 계	115,440,254,230	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. 자본잉여금	112,200,777,705	113,042,304,093	114,348,762,778
III. 자본조정	—	—	—
IV. 이익잉여금(결손금)	100,701,627,597	96,219,784,013	33,345,524,779
자 본 총 계	241,261,022,302	237,620,705,106	176,052,904,557
부 채 와 자 본 총 계	356,701,276,532	297,572,706,270	236,360,147,557

8. 회사가 대처할 과제: 해당사항 없음

9. 이사 및 감사현황

직 위	성명	생년월일	경력사항
대표이사	박영희	1975.01.03	現 김현섭법무사사무소 사무장
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	現 김현섭법무사사무소 팀장
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	現 신안세무법인 세무사
감사	이익재	1981.06.24	現 안세회계법인 이사(회계사)

10. 최대주주 및 주요주주 현황

【 2023 년 06 월 30 일 현재 】

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

11. 연결대상 종속회사 현황

상호	설립일	주소	주요종속회사 여부	주식수 (주)	지분율 (%)
주식회사 이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	2021.12.14	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14 층(여의도동)	해당 (최근사업연도말 자산총액이 지배회사 자산총액의 10% 이상인 종속회사)	20,700,000	100

12. 주요채권자 등: 해당사항 없음

▣ 내부감사 보고서

본 감사는 제 7 기 사업연도 (2023 년 01 월 01 일부터 2023 년 06 월 30 일까지)의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법의 개요

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

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

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

3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서에 관한 사항

이익잉여금처분계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 자본변동표에 관한 사항

자본변동표는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

5. 현금흐름표에 관한 사항

현금흐름표는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

6. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2023 년 8 월 31 일

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

감 사 이 익 재

이/익재

□ 관련규정

○ 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제 12 조 (감사인 선임 등의 보고)

- ① 회사는 감사인을 선임 또는 변경선임하는 경우 그 사실을 감사인을 선임한 이후에 소집되는 「상법」에 따른 정기총회에 보고하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 주주 또는 사원(이하 “주주등”이라 한다)에게 통지 또는 공고하여야 한다

□ 안건 개요

○ 당사는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률(이하 “외감법”)」 제 4 조에 의거하여 외부감사인 선임의 의무가 있으며, 외감법 제 10 조에서 정의하고 있는 감사인선임위원회의 승인을 거쳐 아래와 같은 내용으로 제 8 기~제 10 기 외부감사계약을 체결함

- 아 래 -

□ 감사계약에 관한 사항

- 감사인: 다산회계법인 (외감법 제 9 조에 따른 자격 제한 사유 없음)
- 계약기간: 제 8 기~제 10 기 (외감법 제 10 조 의거 3 개 사업연도 감사계약)
- 업무범위: 계약기간 중 반기 및 결산재무제표에 대한 감사
- 감사보수: 사업연도별 ₩30,000,000 (총 ₩90,000,000) (VAT 별도)

제1호 의안	자본준비금 감액 승인의 건
---------------	-----------------------

□ **관련규정**

- 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)
 - ② 법령이나 이 정관에 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로써 결의한다
 - 11. 기타 상법 등 관련 법령 상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

- 상법 제 461 조의 2 (준비금의 감소)

회사는 적립된 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있다

□ **승인사항**

: 다음과 같은 내용으로 제 7 기 현금 배당재원으로 사용하기 위한 자본준비금 감액을 승인함

□ **주요내용**

- 제 7 기 현금배당 배당재원 확보를 위해 아래 자본준비금 감액대상액 1,834,864,475 원을 감액하고, 이익잉여금으로 이입하고자 함
- 감액가능 자본준비금(주식발행초과금) (단위: 원)

당기말 주식발행초과금 (A)	자본금 (B)	자본금의 1.5 배 (C)	감액가능 주식발행초과금 (A-C)
112,200,777,705	28,358,617,000	42,537,925,500	69,662,852,205

- 자본준비금 감액대상액 (단위: 원)

배당처분예정액 (A)	이익잉여금 ¹⁾ (B)	미실현이익 ²⁾ (C)	자본준비금 감액대상액 ³⁾ (A-(B-C))
3,771,696,061	100,701,627,597	98,764,796,011	1,834,864,475

1) 이익잉여금= 당기순이익(7,412,013,257) +미처분이익잉여금(93,289,614,340)

2) 관계기업과 공동기업에 대한 투자 평가손익:
 7 기 5,475,181,671 / 6 기 61,377,430,876 / 5 기 18,782,183,464 / 4 기 6,530,000,000/
 3 기 650,000,000 / 2 기 5,950,000,000

3) 자본준비금 감액대상액: 당기 배당처분예정액 재원확보를 위한 주식발행초과금 감액 대상액

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

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

7. 제 50 조 제 4 항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항

○ 정관 제 50 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

- ① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6 주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다. 회사가 상법 시행령에서 정하는 연결재무제표 작성 대상회사에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 서류에 연결 재무제표를 포함한다

1. 대차대조표
2. 손익계산서
3. 자본변동표
4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
5. 현금흐름표
6. 회사가 「상법」 제 447 조 제 2 항에 해당하는 경우 연결재무제표
7. 위 제 1 호 내지 제 6 호의 주식 및 부속명세서

- ④ 대표이사는 제 1 항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다

□ 승인사항

: 다음과 같은 내용으로 제 7 기 재무제표를 승인함

□ 주요내용

- 정관 제 26 조 및 제 50 조 규정에 의거하여 제 7 기 재무제표를 승인받고자 함

(제 7 기 2023. 01. 01 ~ 2023. 06. 30)

[연결재무제표]

1. 연결재무상태표

제 7 기 2023 년 06 월 30 일 현재

제 6 기 2022 년 12 월 31 일 현재

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과목	제 7(당) 기말		제 6(전) 기말	
자 산				
I.유동자산		13,909,315,518		12,865,752,042
1. 현금및현금성자산	5,923,205,931		7,382,861,727	
2. 기타유동금융자산	6,400,000,000		4,000,000,000	
3. 기타유동채권	1,077,005,554		1,035,064,051	
4. 기타유동자산	509,104,033		447,826,264	
II.비유동자산		345,458,281,014		340,975,773,626
1. 비연결종속기업투자 및 관계기업투자	345,458,281,014		340,975,773,626	
자 산 종 계		359,367,596,532		353,841,525,668
부 채				
I.유동부채		115,227,746,926		113,950,897,044
1. 기타유동채부	723,351,251		162,861,930	
2. 단기차입금	114,504,395,675		113,788,035,114	
II.비유동부채		312,581,304		44,512,626
1. 이연법인세부채	312,581,304		44,512,626	
부 채 종 계		115,540,328,230		113,995,409,670
자 본				
지배기업 소유주지분		243,827,268,302		239,846,115,998
I.자본금		28,358,617,000		28,358,617,000
II.기타물입자본		112,200,777,705		113,042,304,093
III.자본조정		(113,238,000)		(48,114,000)
IV.이익잉여금		103,381,111,597		98,493,308,905
비지배지분		—		—
자 본 종 계		243,827,268,302		239,846,115,998
자본 및 부채총계		359,367,596,532		353,841,525,668

2. 연결포괄손익계산서

제 7 기 2023 년 01 월 01 일부터 2023 년 06 월 30 일까지

제 6 기 2022 년 07 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		15,240,623,114		66,398,888,880
II. 영업비용		4,470,304,486		991,545,690
III. 영업이익		10,770,318,628		65,407,343,190
1. 금융수익	59,236,115		31,698,041	
2. 금융비용	2,743,513,700		2,709,542,856	
3. 기타수익	—		336,580	
4. 기타비용	—		—	
IV. 법인세비용차감전순이익		8,086,041,043		62,729,834,955
V. 법인세비용(이익)		268,068,678		(4,342,968)
VI. 당기순이익		7,817,972,365		62,734,177,923
지배기업 소유주지분	7,817,972,365		62,734,177,923	
비지배지분	—		—	
VII. 기타포괄손익		—		—
VIII. 총포괄손익		7,817,972,365		62,734,177,923
지배기업 소유주지분	7,817,972,365		62,734,177,923	
비지배지분	—		—	
IX. 주당이익				
1. 기본주당이익		276		2,212

3. 연결자본변동표

제 7 기 2023 년 01 월 01 일부터 2023 년 06 월 30 일까지

제 6 기 2022 년 07 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과 목	자본금	기타불입자본	자본조정	이익잉여금	지배기업 소유주지분 계	비지배 지분 지분	총 계
2022 년 07 월 01 일 (전기초)	28,358,617,000	114,348,762,778	(48,114,000)	37,192,472,297	179,851,738,075	-	179,851,738,075
총포괄손익:							
당기순이익	-	-	-	62,734,177,923	62,734,177,923	-	62,734,177,923
소유주와의 거래:							
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(1,306,458,685)	-	1,306,458,685	-	-	-
배당금의 지급	-	-	-	(2,739,800,000)	(2,739,800,000)	-	(2,739,800,000)
2022 년 12 월 31 일 (전기말)	28,358,617,000	113,042,304,093	(48,114,000)	98,493,308,905	239,846,115,998	-	239,846,115,998
2023 년 01 월 01 일 (당기초)	28,358,617,000	113,042,304,093	(48,114,000)	98,493,308,905	239,846,115,998	-	239,846,115,998
총포괄손익:							
당기순이익	-	-		7,817,972,365	7,817,972,365	-	7,817,972,365
소유주와의 거래:							
주식발행초과금의 이익잉여금 전입		(841,526,388)	-	841,526,388	-	-	-
배당금의 지급	-	-		(3,771,696,061)	(3,771,696,061)	-	(3,771,696,061)
종속회사 주식발행 비용	-	-	(65,124,000)	-	(65,124,000)	-	(65,124,000)
2023 년 06 월 30 일 (당기말)	28,358,617,000	112,200,777,705	(113,238,000)	103,381,111,597	243,827,268,302	-	243,827,268,302

4. 연결현금흐름표

제 7 기 2023 년 01 월 01 일부터 2023 년 06 월 30 일까지

제 6 기 2022 년 07 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		4,799,824,265		883,779,594
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	372,657,943		(1,196,639,609)	
2. 이자의 수취	9,621,594		6,931,632	
3. 배당금의 수취	6,938,243,755		4,472,861,936	
4. 이자의 지급	(2,462,235,607)		(2,471,928,755)	
5. 법인세 환급(납부)	(58,463,420)		72,554,390	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(2,900,000,000)		2,321,512,523
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	100,000,000		2,321,512,523	
단기금융상품의 처분	100,000,000		-	
비연결종속기업의 처분	-		2,321,512,523	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(3,000,000,000)		-	
단기금융상품의 취득	2,500,000,000		-	
비연결종속기업 및 관계기업투자의 취득	500,000,000		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(3,359,480,061)		(2,739,800,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	55,477,340,000		-	
유상증자	-		-	
단기차입금의 차입	55,477,340,000		-	
장기차입금의 차입	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(58,836,820,061)		(2,739,800,000)	
배당금의 지급	3,771,696,061		2,739,800,000	
주식발행비용	65,124,000		-	
단기차입금 상환	54,000,000,000		-	
대출수수료의 지급	1,000,000,000		-	
IV. 현금의 증가(감소) (I+II+III)		(1,459,655,796)		465,492,117
V. 기초의 현금		7,382,861,727		6,917,369,610
VI. 기말의 현금		5,923,205,931		7,382,861,727

5. 주석 (별첨파일 참조)

[개별재무제표]

1. 재무상태표

제 7 기 2023 년 06 월 30 일 현재

제 6 기 2022 년 12 월 31 일 현재

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7(당) 기말		제 6(전) 기말	
자 산				
I.유동자산		8,712,680,521		9,559,291,930
1. 현금및현금성자산	3,394,962,960		4,077,778,851	
2. 기타유동금융자산	3,900,000,000		4,000,000,000	
3. 기타유동채권	1,048,364,098		1,034,525,935	
4. 기타유동자산	369,353,463		446,987,144	
II.비유동자산		347,988,596,011		288,013,414,340
1. 종속기업투자	102,300,000,000		48,300,000,000	
2. 비연결종속기업투자 및 관계기업투자	245,688,596,011		239,713,414,340	
자 산 총 계		356,701,276,532		297,572,706,270
부 채				
I.유동부채		115,127,672,926		59,907,488,538
1. 기타유동채무	623,277,251		119,453,424	
2. 단기차입금	114,504,395,675		59,788,035,114	
II.비유동부채		312,581,304		44,512,626
1. 이연법인세부채	312,581,304		44,512,626	
부 채 총 계		115,440,254,230		59,952,001,164
자 본				
I.자본금		28,358,617,000		28,358,617,000
II.기타불입자본		112,200,777,705		113,042,304,093
III.이익잉여금		100,701,627,597		96,219,784,013
자 본 총 계		241,261,022,302		237,620,705,106
자본 및 부채총계		356,701,276,532		297,572,706,270

2. 손익계산서

제 7 기 2023 년 01 월 01 일부터 2023 년 06 월 30 일까지

제 6 기 2022 년 07 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		10,511,882,584		65,880,035,980
II. 영업비용		1,363,684,396		172,735,474
III. 영업이익		9,148,198,188		65,707,300,506
1. 금융수익	23,781,009		25,733,215	
2. 금융비용	1,491,897,262		1,430,112,720	
3. 기타수익	—		336,580	
4. 기타비용	—		—	
IV. 법인세비용차감전순이익		7,680,081,935		64,303,257,581
V. 법인세비용		268,068,678		(4,342,968)
VI. 당기순이익		7,412,013,257		64,307,600,549
VII. 기타포괄손익		—		—
VIII. 총포괄손익		7,412,013,257		64,307,600,549
IX. 주당이익				
1. 기본주당이익		261		2,268

3. 자본변동표

제 7 기 2023 년 01 월 01 일부터 2023 년 06 월 30 일까지

제 6 기 2022 년 07 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2022 년 07 월 01 일(전기초)	28,358,617,000	114,348,762,778	33,345,524,779	176,052,904,557
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	64,307,600,549	64,307,600,549
소유주와의 거래:				
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(1,306,458,685)	1,306,458,685	-
배당금의 지급	-	-	(2,739,800,000)	(2,739,800,000)
2022 년 12 월 31 일(전기말)	28,358,617,000	113,042,304,093	96,219,784,013	237,620,705,106
2023 년 01 월 01 일(당기초)	28,358,617,000	113,042,304,093	96,219,784,013	237,620,705,106
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	7,412,013,257	7,412,013,257
소유주와의 거래:				
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	-	(841,526,388)	841,526,388	-
배당금의 지급	-	-	(3,771,696,061)	(3,771,696,061)
2023 년 06 월 30 일(당기말)	28,358,617,000	112,200,777,705	100,701,627,597	241,261,022,302

4. 현금흐름표

제 7 기 2023 년 01 월 01 일부터 2023 년 06 월 30 일까지

제 6 기 2022 년 07 월 01 일부터 2022 년 12 월 31 일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,011,540,170		2,622,023,555
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	355,471,390		(726,261,116)	
2. 이자의 수취	2,269,828		1,482,769	
3. 배당금의 수취	3,770,063,242		4,472,861,936	
4. 이자의 지급	(1,196,712,320)		(1,199,452,044)	
5. 법인세 환급(납부)	80,448,030		73,392,010	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(54,400,000,000)		—
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	100,000,000		—	
단기금융상품의 처분	100,000,000		—	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(54,500,000,000)		—	
중속기업투자의 취득	54,000,000,000		—	
비연결중속기업투자 및 관계기업 투자의 취득	500,000,000		—	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		50,705,643,939		(2,739,800,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	55,477,340,000		—	
사채의 차입	55,477,340,000		—	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(4,771,696,061)		(2,739,800,000)	
배당금의 지급	3,771,696,061		2,739,800,000	
대출수수료의 지급	1,000,000,000		—	
IV. 현금의 감소 (I+II+III)		(682,815,891)		(117,776,445)
V. 기초의 현금		4,077,778,851		4,195,555,296
VI. 기말의 현금		3,394,962,960		4,077,778,851

5. 이익잉여금처분계산서

(단위: 원)

구 분	당 기 (처분예정일: 2023 년 9 월 15 일)		전 기 (처분확정일: 2023 년 3 월 28 일)	
I. 이익잉여금		100,701,627,597		96,219,784,013
전기이월미처분이익잉여금	93,289,614,340		31,912,183,464	
당기순이익	7,412,013,257		64,307,600,549	
II. 이익잉여금이입액		1,834,864,475		841,526,388
주식발행초과금	1,834,864,475		841,526,388	
III. 이익잉여금처분액		(3,771,696,061)		(3,771,696,061)
연차배당	3,771,696,061		3,771,696,061	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		98,764,796,011		93,289,614,340

6. 주식 (별첨파일 참조)

제3호 의안

제7기 현금배당 승인의 건

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

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

8. 이익배당에 관한 사항

□ 승인사항

: 다음과 같은 내용으로 제 7 기 현금 배당을 승인함

□ 주요내용

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
	(처분예정일: 2023 년 9 월 15 일)		(처분확정일: 2023 년 3 월 28 일)	
I. 이익잉여금		100,701,627,597		96,219,784,013
전기이월미처분이익잉여금	93,289,614,340		31,912,183,464	
당기순이익	7,412,013,257		64,307,600,549	
II. 이익잉여금이입액		1,834,864,475		841,526,388
주식발행초과금	1,834,864,475		841,526,388	
III. 이익잉여금처분액		(3,771,696,061)		(3,771,696,061)
연차배당	3,771,696,061		3,771,696,061	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		98,764,796,011		93,289,614,340

○ 제 7 기 사업연도의 현금배당을 아래와 같이 지급하고자 함

- 제 7 기 배당금 총액: 3,771,696,061 원 (주당 133 원)

* 배당금 총액(3,771,696,061) = 이익잉여금(100,701,627,597)

+ 이익잉여금이입액(1,834,864,475)

- 차기이월미처분이익잉여금(98,764,796,011)

- 배당 기준일: 2023 년 6 월 30 일

- 배당 대상 주식수: 보통주 28,358,617 주

- 배당소득 비과세 대상: 제 7 기 배당금 총액 3,771,696,061 원 중 자본준비금의 전입금액을 재원으로 하는 배당금액 1,834,864,475 원은 다음과 같이 소득세법 및 법인세법 상 과세소득에 포함되지 않음

- 다 음 -

[법인세법] 제 18 조(평가이익 등의 익금불산입) 다음 각 호의 금액은 내국법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 익금에 산입하지 아니한다

8. 「상법」 제 461 조의 2 에 따라 자본준비금을 감액하여 받은 배당

➔ 자본준비금의 전입금액을 재원으로 받은 배당은 법인의 과세소득에 포함되지 않음

[소득세법 시행령] 제 26 조의 3(배당소득의 범위)

- ⑥ 「상법」 제 461 조의 2 에 따라 자본준비금을 감액하여 받은 배당(법 제 17 조 제 2 항제 2 호 각 목에 해당하지 아니하는 자본준비금을 감액하여 받은 배당은 제외한다)은 법 제 17 조제 1 항에 따른 배당소득에 포함하지 아니함

➔ 자본준비금의 전입금액을 재원으로 받은 배당은 배당소득에 포함되지 않아 원천징수 및 배당소득세 납세 의무가 없음

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조(주주총회의 결의사항)

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

2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

○ 정관 제 46 조(차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법 제 29 조 및 시행령 제 33 조에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

○ 부동산투자회사법 제 29 조(차입 및 사채의 발행)

- ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다
- ② 제 1 항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2 배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제 434 조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10 배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

□ 승인사항

: 다음과 같이 차입계획을 승인함

□ 주요내용

- 당사는 제 8 기 사업연도의 차입한도를 기존 차입금을 포함하여 총 1,200 억원으로 하며, 기 발행한 사모 회사채 460 억원(만기: '24 년 3 월 29 일), 담보대출 600 억원(만기: '24 년 6 월 22 일), 공모 회사채 100 억원('24 년 6 월 29 일) 차환 등을 목적으로 필요 시 차입을 추진하고자 함
- 상기 한도는 제 5 호 의안에서 의결하고자 하는 사채발행 한도를 포함한 한도이며, 금리 및 시장상황 등 제반 여건을 고려하여 대출 및 사채발행 간의 적정 비중을 전략적으로 판단하여 추진할 예정임

- 본 차입계획에 따른 확정 시기가 제 8 기 사업연도를 경과할 경우 제 8 기 사업연도에 대한 정기주주총회 전까지는 본 차입계획에 따라 차입할 수 있음
- 상기 차입확정 시 관련 법령 및 정관에 근거하여 절차를 진행하며, 차입계획 승인에 따른 제반업무 및 경미한 변경과 관련한 사항은 대표이사에게 위임함

□ 기타사항

- 상기 차입계획과 관련된 금융기관, 금리조건(고정/변동), 금융상품, 상환방법 등 세부적인 사항의 결정은 이사회에 위임함

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조(주주총회의 결의사항)

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

2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획

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

12. 기타 상법 및 부투법상 상법 제 434 조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

○ 정관 제 46 조(차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법 제 29 조 및 시행령 제 33 조에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

○ 부동산투자회사법 제 29 조(차입 및 사채의 발행)

- ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다

- ② 제 1 항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2 배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제 434 조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10 배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

○ 부동산투자회사법 시행령 제 33 조(외부차입)

- ③ 법 제 29 조제 1 항에 따라 부동산투자회사가 사채를 발행하는 경우에는 부동산투자회사의 정관이나 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 따른다.

□ 승인사항

: 다음과 같이 사채 발행 계획을 승인함

□ 주요내용

- 당사는 제 8기 사업연도의 사채발행한도를 기존 차입금을 포함하여 총 1,200 억원으로 하며, 기 발행한 사모 회사채 460 억원(만기: '24 년 3 월 29 일), 담보대출 600 억원(만기: '24 년 6 월 22 일), 공모 회사채 100 억원('24 년 6 월 29 일) 차환 등을 목적으로 필요 시 사채 발행을 추진하고자 함
- 상기 한도는 제 4 호 의안에서 의결하고자 하는 차입 한도에 포함된 한도이며, 금리 및 시장상황 등 제반 여건을 고려하여 대출 및 사채발행 간의 적정 비중을 전략적으로 판단하여 추진할 예정임
- 본 사채 발행 계획에 따른 확정 시기가 제 8 기 사업연도를 경과할 경우 제 8 기 사업연도에 대한 정기주주총회 전까지는 본 사채 발행 계획에 따라 차입할 수 있음
- 상기 사채 발행 확정 시 관련 법령 및 정관에 근거하여 절차를 진행하며, 사채 발행 계획 승인에 따른 제반업무 및 경미한 변경과 관련한 사항은 대표이사에게 위임함

□ 기타사항

- 본 의안은 상기 관련 규정에 따라 특별결의 대상임
- 상기 사채 발행 계획과 관련된 금융기관, 금리조건(고정/변동), 금융상품, 상환방법 등 세부적인 사항의 결정은 이사회에 위임함

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

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

6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

○ 정관 제 40 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사와 감사의 보수는 주주총회의 결의로 이를 정한다. 단, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다
- ② 이사의 보수결정을 위한 의안과 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다

□ 승인사항

: 아래의 제 8 기(2023.06.30 ~ 2023.12.31) 사업연도 이사 보수를 승인함

□ 주요내용

1. 당기 이사의 보수총액 또는 최고한도액

- 대표이사 1 인당 150 만원 및 이사 1 인당 90 만원

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

3. 기타사항

- 제 7 기에 대표이사에게 지급된 보수는 150 만원임
- 제 7 기에 기타비상무이사에게 지급된 보수는 90 만원임
- 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7 일 이내에 지급을 원칙으로 함
- 기중에 취임 또는 퇴임 시 재직 일수에 따라 일할 계산함
- 퇴직금은 없는 것으로 함

□ 관련규정

○ 정관 제 26 조 (주주총회의 결의사항)

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

6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

○ 정관 제 40 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사와 감사의 보수는 주주총회의 결의로 이를 정한다. 단, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다
- ② 이사의 보수결정을 위한 의안과 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다

□ 승인사항

: 아래의 제 8 기(2023.06.30 ~ 2023.12.31) 사업연도 감사 보수를 승인함

□ 주요내용

1. 당기 감사의 보수총액 또는 최고한도액
 - 감사 1 인당 90 만원
2. 감사의 수: 1 명
3. 기타사항
 - 제 7 기에 감사에게 지급된 보수는 90 만원임
 - 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7 일 이내에 지급을 원칙으로 함
 - 기중에 취임 또는 퇴임 시 재직 일수에 따라 일할 계산함
 - 퇴직금은 없는 것으로 함