

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 07 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

제 06 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

다산회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 · · · · ·	1
II. 재무제표 · · · · ·	5
1. 재무상태표 · · · · ·	6
2. 포괄손익계산서 · · · · ·	7
3. 자본변동표 · · · · ·	8
4. 현금흐름표 · · · · ·	9
5. 주석 · · · · ·	10
IV. 외부감사 실시내용 · · · · ·	55

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2023년 6월 30일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 6월 30일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항입니다. 해당 사항들은 재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

비연결종속기업투자주식 및 관계기업투자주식의 실재성 및 평가금액의 적정성

가. 핵심감사사항으로 식별된 이유

재무제표에 대한 주석 10에 기술되어 있는 바와 같이, 회사의 재무상태표상 비연결종속기업투자 및 관계기업투자는 2,457억원으로 당기말 현재 자산총액 3,567억원의 68.88%를 차지하고 있습니다. 자산총액 대비 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 비중을 고려할 때 실재성과 공정가치의 평가결과는 재무상태에 중요한 영향을 미치게 됩니다. 이러한 재무상태에 미치는 영향의 중요성을 고려하여 우리는 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 실재성과 공정가치평가를 핵심감사항목으로 식별하였습니다.

나. 핵심감사사항이 감사에서 다루어진 방법

핵심감사사항에 대응하기 위하여 우리는 다음을 포함한 감사절차를 수행하였습니다.

- 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 실재성 확인을 위한 계약서 검토, 금융기관 조회 절차수행
- 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 공정가치 평가 관련 기준가격 산정의 근거가 되는 피투자회사 순자산 검토 및 외부평가기관 보고서 활용, 평가 주기의 적정성 검토
- 기준가격 검토를 위해 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 투자자산에 대한 검토

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업

을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구

받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

우리는 지배기구와 커뮤니케이션한 사항들 중에서 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들을 핵심감사사항으로 결정합니다. 법규에서 해당 사항에 대하여 공개적인 공시를 배제하거나, 극히 드문 상황으로 우리가 감사보고서에 해당 사항을 기술함으로써 인한 부정적 결과가 해당 커뮤니케이션에 따른 공익적 효익을 초과할 것으로 합리적으로 예상되어 해당 사항을 감사보고서에 커뮤니케이션해서는 안 된다고 결론을 내리는 경우가 아닌 한, 우리는 감사보고서에 이러한 사항들을 기술합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 안상우입니다.

서울특별시 강남구 역삼로 98길 23

다 산 회 계 법 인

대 표 이 사 김 석 호

2023년 09월 06일

이 감사보고서는 감사보고서일(2023년 09월 06일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

제 7 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

제 6 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층

(전 화) 02-6959-3100

재무상태표

제 7 기 2023년 06월 30일 현재

제 6 기 2022년 12월 31일 현재

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 7(당) 기말		제 6(전) 기말	
자 산					
I.유동자산			8,712,680,521		9,559,291,930
1. 현금및현금성자산	4,5,23	3,394,962,960		4,077,778,851	
2. 기타유동금융자산	4,8,23	3,900,000,000		4,000,000,000	
3. 기타유동채권	4,6,23	1,048,364,098		1,034,525,935	
4. 기타유동자산	7	369,353,463		446,987,144	
II.비유동자산			347,988,596,011		288,013,414,340
1. 종속기업투자	9	102,300,000,000		48,300,000,000	
2. 비연결종속기업투자 및 관계기업투자	10,23	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	4,11,23	623,277,251		119,453,424	
2. 차입금 및 사채	4,12,22,23,24,25	114,504,395,675		59,788,035,114	
II.비유동부채			312,581,304		44,512,626
1. 이연법인세부채	20	312,581,304		44,512,626	
부 채 총 계			115,440,254,230		59,952,001,164
자 본					
I.자본금	13		28,358,617,000		28,358,617,000
II.기타불입자본	13		112,200,777,705		113,042,304,093
III.이익잉여금	14		100,701,627,597		96,219,784,013
자 본 총 계			241,261,022,302		237,620,705,106
자 본 및 부채총계			356,701,276,532		297,572,706,270

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 7 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

제 6 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익	16,23		10,511,882,584		65,880,035,980
II. 영업비용	17,23		1,363,684,396		172,735,474
III. 영업이익			9,148,198,188		65,707,300,506
1. 금융수익	18,23	23,781,009		25,733,215	
2. 금융비용	18,23	1,491,897,262		1,430,112,720	
3. 기타수익	19	-		336,580	
IV. 법인세비용차감전순이익			7,680,081,935		64,303,257,581
V. 법인세비용	20		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	21		261		2,268

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자본변동표

제 7 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

제 6 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	총 계
2022년 07월 01일(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)
2022년 12월 31일(전기말)	28,358,617,000	113,042,304,093	96,219,784,013	237,620,705,106
2023년 01월 01일(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)
2023년 06월 30일(당기말)	28,358,617,000	112,200,777,705	100,701,627,597	241,261,022,302

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 7 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

제 6 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름			3,011,540,170		2,622,023,555
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	22	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)		-	
종속기업투자의 취득		54,000,000,000		-	
비연결종속기업투자및관계기업투자의 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 (배제)			(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

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주식

제 7(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

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

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

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

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것이며, 회사는 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사(이하 "이지스151호")의 제1종 지분증권, 제3종 지분증권 및 이지스151호의 재간접펀드인 이지스임대주택일반사모부동산투자신탁166호(재간접형)(이하 "이지스166호") 제에 이종 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. 또한 자회사 추가 출자 목적으로 국토교통부로부터 2023년 6월 12일에 변경인가를 받아 2023년 6월 29일에 유상증자를 통해 동 회사의 주식을 추가 취득하였습니다.

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

당기말 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. 중요한 회계정책

다음은 재무제표의 작성에 적용된 주요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

(1) 재무제표 작성기준

회사의 재무제표는 2020년 2월 3일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 재무제표는 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용될 예정이며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(4) 현금및현금성자산

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

(5) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

가. 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가 측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

나. 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

다. 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

라. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

마. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 영업수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

바. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

사. 제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

아. 금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

가. 최초인식과 측정

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

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

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

나. 후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

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

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

상각후원가 측정 금융부채

상각후원가 측정 금융부채는 최초 인식 이후에 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

다. 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(6) 종속기업 및 관계기업

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 별도재무제표는 지배기업 또는 피투자자에 대하여 공동지배력이나 유의적인 영향력이 있는 투자자가 투자자산을 원가법, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따른 방법 또는 지분법으로 회계처리한 재무제표입니다. 회사는 별도재무제표에서 종속기업에 대한 투자자산은 원가법으로, 피투자회사에 대하여 유의적인 영향력을 행사하는 투자자산은 기업회계기준서 제 1109호 "금융상품"에 따른 방법으로 회계처리하고 있습니다.

(7) 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

(8) 충당부채

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

(9) 당기법인세 및 이연법인세

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

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

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

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

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

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(10) 납입자본

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

(11) 이익잉여금

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

(12) 리스

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

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

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 복구원가의 추정치

단기리스나 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액법에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 구입가격이 중요하지 않은 자산을 의미합니다.

회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

(13) 수익인식

1) 고객과의 계약에서 생기는 수익

기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'은 회사가 고객에게 수행의무를 이행할 때 또는 이행하는 대로 그 수행의무에 배분된 거래가격으로 수익을 인식합니다.

2) 고객과의 계약에서 생기는 수익 이외의 수익

- 임대수익

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

- 배당수익

주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식합니다.

- 이자수익

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

(14) 주당손익

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

(15) 중요한 회계추정 및 판단

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

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

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다. 또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 당기말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

1) 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(16) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2023년 9월 15일자 정기 주주총회에서 승인될 예정입니다.

3. 영업부문

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

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생하였으며, 당기말 현재 회사 영업수익의 10%를 초과하는 주요 외부고객은 이지스331호가 있습니다.

4. 위험관리

4.1 재무위험관리

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

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

1) 시장위험

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

2) 신용위험

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

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

가. 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

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

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	3,394,963	4,077,779
기타유동채권	1,048,364	1,034,526
기타유동금융자산	3,900,000	4,000,000
합 계	8,343,327	9,112,305

3) 유동성 위험

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

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		장부금액	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과
기타유동채무	당기말	623,277	623,277	-	-
	전기말	119,453	119,453	-	-
차입금 및 사채	당기말	114,504,396	114,504,396	-	-
	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 현금및현금성자산을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

당기말 및 전기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
총차입금	114,504,396	59,788,035
차감: 현금및현금성자산	3,394,963	4,077,779
순부채	111,109,433	55,710,256
자본총계	241,261,022	237,620,705
총자본	352,370,455	293,330,961
자본조달비율	31.53%	18.99%

5. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당기말	전기말
보통예금	(주)국민은행	3,394,963	4,077,779

6. 기타유동채권

당기말 및 전기말 현재 기타유동채권은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수금	2,873	-
미수수익	85,813	64,302
미수배당금	959,678	970,224
합계	1,048,364	1,034,526

7. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
선급비용	2,860	45
당기법인세자산	366,493	446,942
합계	369,353	446,987

8. 기타유동금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동금융자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말
단기금융상품	(주)한국스탠다드차타드은행	3,900,000	4,000,000

9. 종속기업투자

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

(단위: 천원)

회사명	소재지	지분율	취득가액	당기말	전기말
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100%	102,300,000	102,300,000	48,300,000

(2) 당기 및 전기 중 종속기업투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	기 말
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사(주1)	대한민국	100.00%	20,700,000주	48,300,000	54,000,000	-	102,300,000

(주1) 사모사채의 차입(발행가액 46,000백만원)과 관련하여 회사의 종속회사인 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 지분증권 20,700,000주를 사채인 수회사(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 24, 25 참조).

(전기)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	기 초	취 득	처 분	기 말
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	대한민국	100.00%	9,900,000주	48,300,000	-	-	48,300,000

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

(당기말)

(단위: 천원)

회사명	재무상태표		손익계산서		
	자산	부채	영업수익	당기순손익	총포괄손익
(주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사	104,966,320	100,074	4,728,741	405,959	405,959

(전기말)

(단위: 천원)

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

10. 비연결종속기업투자 및 관계기업투자

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

(당기말)

(단위: 천원)

구 분	소재지	지분율	출자좌수	취득원가	장부가액
(지분증권)					
이지스151호 제1종 (주1)	대한민국	38.34%	63백만좌	63,000,000	66,669,750
이지스151호 제3종 (주1)	대한민국	7.91%	13백만좌	19,500,000	103,985,440
이지스200호	대한민국	1.59%	623천좌	500,000	745,651
소 계				83,000,000	171,400,841
(수익증권)					
이지스166호 제에이종 (주1)	대한민국	41.18%	7,000백만좌	7,300,000	7,380,520
이지스331호 제1종	대한민국	29.81%	8,999백만좌	9,000,000	15,165,900
이지스333호 제1종 (주1)	대한민국	83.33%	10,000백만좌	10,000,000	10,139,200
이지스411호	대한민국	99.20%	37,040백만좌	37,000,000	40,836,556
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	179,464
이지스25호 제2종	대한민국	0.27%	500백만좌	500,000	586,115
소 계				63,923,800	74,287,755
합 계				146,923,800	245,688,596

(주1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스 151호 제1종 지분증권 63백만좌(장부금액 66,670백만원), 이지스151호 제3종 지분증권 13백만좌(장부금액 103,985백만원), 이지스166호 제에이종 수익증권 7,000백만좌(장부금액 7,381백만원), 이지스333호 제1종 수익증권 10,000백만좌(장부금액 10,139백만원)를 차입처(한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주))에게 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하였습니다(주석 12, 24 참조).

(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	766,303
소 계				83,000,000	171,328,843
(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	41,731,485
이지스97호 C2 제3종	대한민국	0.09%	100백만좌	123,800	180,106
소 계				63,423,800	68,384,571
합 계				146,423,800	239,713,414

(주1) 신규 투자자금 조달목적의 차입(대출약정금 60,000백만원)과 관련하여 이지스 151호 제1종 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 제공하였습니다(주석 12, 24 참조).

(2) 당기 및 전기 비연결종속기업투자 및 관계기업투자에 대한 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	66,218,040	-	-	451,710	66,669,750
	제3종지분증권	104,344,500	-	-	(359,060)	103,985,440
이지스200호	지분증권	766,303	-	-	(20,652)	745,651
이지스166호	제에이종수익증권	7,328,370	-	-	52,150	7,380,520
이지스331호	제1종수익증권	9,003,510	-	-	6,162,390	15,165,900
이지스333호	제1종수익증권	10,141,100	-	-	(1,900)	10,139,200
이지스411호	수익증권	41,731,485	-	-	(894,929)	40,836,556
이지스97호	C2 제3종 수익증권	180,106	-	-	(642)	179,464
이지스25호	제2종수익증권	-	500,000	-	86,115	586,115
합 계		239,713,414	500,000	-	5,475,182	245,688,596

(전기)

(단위: 천원)

회사명	구 분	기초잔액	취득	처분	평가손익	기말잔액
이지스151호	제1종지분증권	65,643,480	-	-	574,560	66,218,040
	제3종지분증권	50,930,230	-	-	53,414,270	104,344,500
이지스200호	지분증권	641,916	-	-	124,387	766,303
이지스166호	제에이종수익증권	6,999,930	-	-	328,440	7,328,370
이지스331호	제1종수익증권	9,002,790	-	-	720	9,003,510
이지스333호	제1종수익증권	10,003,800	-	-	137,300	10,141,100
이지스411호	수익증권	34,965,034	-	-	6,766,451	41,731,485
이지스97호	C2 제3종 수익증권	148,802	-	-	31,304	180,106
합 계		178,335,982	-	-	61,377,432	239,713,414

(3) 당기말 및 전기말 현재 비연결종속기업투자 및 관계기업투자의 요약재무정보는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,644,025,904	844,454,928	10,066,507	8,614,484	1,452,023
이지스200호 (주1)	162,769,709	115,961,977	3,154,028	3,279,436	(125,408)
이지스166호 (주1)	17,924,494	293	592,967	895	592,071
이지스331호 (주1)	135,677,387	102,981,939	69,496	996,017	(926,521)
이지스333호 (주1)	42,518,399	29,349,760	893,491	832,058	61,433
이지스411호 (주1)	41,167,407	281	9,767,225	23,815	9,743,410
이지스97호 (주1)	411,389,545	207,722,356	8,752,964	5,283,775	3,469,189
이지스25호 (주1)	633,102,278	416,942,578	52,511,282	19,349,500	33,161,782

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2023년 6월 30일 기준의 재무상태와 2023년 1월 1일부터 2023년 6월 30일 까지의 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

(전기말)

(단위: 천원)

회사명	자산총계	부채총계	영업수익	영업비용	당기순이익(손실)
이지스151호 (주1)	1,689,045,914	887,433,422	830,716,445	166,301,080	664,415,365
이지스200호 (주1)	164,350,321	116,246,114	14,083,909	3,944,937	10,138,972
이지스166호 (주1)	17,797,799	293	1,236,429	910	1,235,519
이지스331호 (주1)	102,453,061	68,232,736	326	283,953	(283,626)
이지스333호 (주1)	42,648,502	29,192,255	1,097,921	846,166	251,755
이지스411호 (주1)	32,428,469	412	2,044,539	2,845,171	(800,633)
이지스97호 (주1)	409,745,759	205,351,067	44,410,890	5,239,246	39,171,645

(주1) 피투자회사의 재무정보는 2022년 12월 31일 기준의 재무상태와 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일 까지의 6개월 보고기간의 경영성과에 대한 정보입니다.

11. 기타유동채무

당기말 및 전기말 현재 기타지급채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	453,360	6,600
미지급비용	169,917	112,853
합계	623,277	119,453

12. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 총 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
유동차입금		
유동성장기차입금	59,023,525	59,788,035
사채	55,480,871	-
소계	114,504,396	59,788,035
장기차입금	-	-
합계	114,504,396	59,788,035

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	만기일	연이자율	당기말	전기말
자산매입대출 (주1)	한국투자캐피탈(주)	2024-06-24	6.90%	30,000,000	30,000,000
	신한캐피탈(주)	2024-06-24	6.90%	30,000,000	30,000,000
합계				60,000,000	60,000,000
현재가치할인차금				(976,475)	(211,965)
장부금액				59,023,525	59,788,035
차감 : 유동성 대체				(59,023,525)	(59,788,035)
차감 : 계				-	-

(주1) 당기 중에 대출약정 변경을 통하여 만기가 12개월 연장되었으며 차입금 이자율이 4.0%에서 6.9%로 변경되었습니다. 회사는 상기 차입금에 대하여 차입금을 조기 상환하기 위한 목적으로 유상증자를 하는 경우와 회사가 자산매입대출을 재원으로 취득한 신규자산을 매각하는 경우, 신주 인수대금 상당액과 지급 받은 매각대금을 재원으로 하여 해당 신규 자산 매입 당시의 매입대금에서 차주가 해당 신규자산의 매각을 위하여 지출한 수수료, 제세공과금 등 부대비용을 차감한 금액 상당액의 차입금을 즉시 상환하여야 합니다. 한편, 상기 차입금과 관련하여 회사가 보유한 이지스151호 제1종, 제3종 지분증권 및 이지스166호 제에이종 수익증권, 이지스333호 제1종 수익증권을 담보(채권최고액 78,000백만원)로 제공하고 있습니다(주석 10 참조).

(3) 당기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율	당기말
제1회 무보증 공모사채	2023-06-29	2024-06-29	6.30%	10,000,000
제2회 무보증 사모사채(주1)	2023-06-29	2024-03-29	6.50%	46,000,000
합계				56,000,000
현재가치할인차금				(519,129)
장부금액				55,480,871

(주1) 상기 사모사채의 차입과 관련하여 회사의 종속회사인 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 지분증권 20,700,000주를 사채 인수회사(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하였습니다(주석 24, 25 참조).

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 당기 및 전기 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) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기		전기	
	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. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기 (처분예정일 : 2023년 9월 15일)		전 기 (처분확정일 : 2023년 3월 28일)	
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

15. 배당금

당기 및 전기에 지급된 배당금은 각각 3,772백만원(보통주 주당 133원) 및 2,740백만원(보통주 주당 97원)입니다. 2023년 6월 30일로 종료하는 회계연도에 보통주에 대한 주당 배당금 및 총배당금은 각각 133원 및 3,772백만원이고 2023년 9월 15일로 예정된 정기주주총회에 의안으로 상정될 예정입니다.

16. 영업수익

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
배당금수익	3,759,518	4,502,605
당기손익금융자산평가이익	6,752,365	61,377,431
합 계	10,511,883	65,880,036

17. 영업비용

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기손익금융자산평가손실	1,277,184	-
임원보수	4,200	4,200
지급수수료	37,961	125,530
자산보관보수	16,299	15,400
일반사무수탁보수	27,500	27,500
기타비용	540	105
합 계	1,363,684	172,735

18. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
금융수익	이자수익	23,781	25,733
금융비용	이자비용	1,491,897	1,430,113

19. 기타수익

당기 및 전기의 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	내 역	당 기	전 기
기타수익	잡이익	-	337

20. 법인세비용(이익)

(1) 당기 법인세 비용(이익)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기법인세부담액	-	24,621
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	268,069	(28,964)
자본에 직접 가감하는 법인세비용	-	-
총 법인세 효과	268,069	(4,343)
법인세 비용(이익)	268,069	(4,343)

(2) 당기 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	7,680,082	64,303,258
적용세율에 따른 법인세	1,605,137	14,125,672
조정사항		
- 기타(소득공제효과 등)	(1,337,068)	(14,130,015)
법인세비용(이익)	268,069	(4,343)
유효세율 (법인세비용/법인세비용차감전순이익)	3.49%	-

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

(당기)

(단위: 천원)

구 분	기초잔액	감 소	증 가	기말잔액	인식한 이연법인세 부채(자산)
(가산할 일시적 차이)					
현재가치할인차금	211,965	(239,021)	1,522,660	1,495,604	312,581

(전기)

(단위: 천원)

구 분	기초잔액	감 소	증 가	기말잔액	인식한 이연법인세 부채(자산)
(가산할 일시적 차이)					
현재가치할인차금	432,215	(220,250)	-	211,965	44,512

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있습니다.

21. 주당손익

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구분	당 기	전 기
보통주당기순이익	7,412,013,257	64,307,600,549
가중평균유통보통주식수	28,358,617	28,358,617
보통주기본주당순이익	261	2,268

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2023.01.01~2023.06.30	28,358,617	181일	5,132,909,677
합 계			181일	5,132,909,677
가중평균유통보통주식수				28,358,617

(전기)

(단위: 주)

항 목	기 간	유통주식수	일 수	적 수
보통주	2022.07.01~2022.12.31	28,358,617	184일	5,217,985,528
합 계			184일	5,217,985,528
가중평균유통보통주식수				28,358,617

(3) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

22. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순이익	7,412,013	64,307,601
조정		
이자수익	(23,781)	(25,733)
배당금수익	(3,759,517)	(4,502,605)
당기순익금융자산평가이익	(6,752,365)	(61,377,431)
당기순익금융자산평가손실	1,277,184	-
이자비용	1,491,897	1,430,113
법인세비용	268,069	(4,343)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동		
미수금의 감소(증가)	(2,873)	-
선급비용의 감소(증가)	(2,814)	3,076
미지급금의 증가(감소)	446,760	(42,125)
미지급비용의 증가(감소)	898	(514,814)
영업으로부터 창출된 현금	355,471	(726,261)

(2) 당기 중 현금의 유입·유출이 없는 주요 비현금 투자·재무활동의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
비유동금융자산의 유동성 대체	-	4,000,000
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	841,526	1,306,459

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

(당기)

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
유동성장기차입금	59,788,035	(1,000,000)	235,490	-	59,023,525
사채	-	55,477,340	3,531	-	55,480,871
합 계	59,788,035	54,477,340	239,021	-	114,504,396

(전기)

(단위: 천원)

구 분	기 초	재무현금흐름	비현금거래		기 말
			상 각	대 체	
유동성장기차입금	59,567,785	-	220,250	-	59,788,035

23. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)

구 분	범주	과목	당기말		전기말	
			장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	3,394,963	3,394,963	4,077,779	4,077,779
		기타유동채권	1,048,364	1,048,364	1,034,526	1,034,526
		기타유동금융자산	3,900,000	3,900,000	4,000,000	4,000,000
	당기손익-공정가치 측정금융자산	비연결종속기업투자 및 관계기업투자	245,688,596	245,688,596	239,713,414	239,713,414
합 계			254,031,923	254,031,923	248,825,719	248,825,719
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타유동채무	623,277	623,277	119,453	119,453
		차입금 및 사채	114,504,396	114,504,396	59,788,035	59,788,035
합 계			115,127,673	115,127,673	59,907,488	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, 관측 가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

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

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

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

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

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

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

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

(단위: 천원)

구분	소계	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	171,400,841	-	-	171,400,841
수익증권	74,287,755	-	-	74,287,755
합계	245,688,596	-	-	245,688,596

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

(단위: 천원)

구분	종류	당기말	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
비연결종속기업투자 및 관계기업투자				
지분증권	사모펀드의 지분증권	171,400,841	순자산가치법	거래사례, 공실률, 임대료상승률 등
수익증권	사모펀드의 수익증권	74,287,755	순자산가치법	거래사례, 공실률, 임대료상승률 등

(4) 금융상품 범주별 손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	23,781	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	3,759,517	5,475,181	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	1,491,897
합 계	23,781	3,759,517	5,475,181	1,491,897

② 전기

(단위: 천원)

구 분	이자수익	배당금수익	당기손익금융자산 평가손익	이자비용
상각후원가로 측정하는 금융자산	25,733	-	-	-
당기손익-공정가치측정 금융자산	-	4,502,605	61,377,431	-
상각후원가로 측정하는 금융부채	-	-	-	1,430,113
합 계	25,733	4,502,605	61,377,431	1,430,113

24. 우발부채 및 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

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

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

자산관리위탁보수는 회사가 체결한 '자산관리위탁계약'에 따라 '연간 자산총액'을 기준으로 부과되며, 당기 및 전기 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 50백만원(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 2백만원(부가세 별도)의 사무위탁보수를 일할 계산하여 지급합니다.

당기 중 발생한 사무위탁보수는 27,500천원이며, 전기 중 발생한 사무위탁보수는 27,500천원입니다.

(3) 자산보관계약

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

자산보관보수는 회사가 체결한 '자산보관계약'에 따라 자산을 최초로 취득한 시점부터 부과되며, 당기 중 발생한 자산보관보수는 16,299천원이며, 전기 중 발생한 자산보관보수는 15,400천원입니다.

(4) 자금차입약정

회사는 2021년 6월에 신규 자산 투자 자금 조달을 위해 한국투자캐피탈(주) 및 신한캐피탈(주)과 600억원의 차입한도 약정을 체결하였으며, 당기 중에 대출약정 변경을 통하여 만기일 연장 등이 이루어졌습니다. 당기말 현재 600억원의 차입을 실행하고 있으며, 차입을 위해 관계기업투자(이지스151호 제1종, 제3종 지분증권, 이지스166호 제에이종 수익증권, 이지스333호 제1종 수익증권)에 대하여 대출약정금의 130%를 채권최고액(78,000백만원)으로 하여 담보로 제공하였습니다(주석 10 참조).

또한, 회사는 당기 중 발행한 사모사채(발행금액 46,000백만원)와 관련하여 종속기업인 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 지분증권 20,700,000주를 사채인수회사(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하였습니다.

25. 특수관계자 등

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당 기	전 기
(주)이지스글로벌레지던스 위탁관리부동산투자회사	유상증자	54,000,000	-
이지스151호	배당금수익	1,920,876	1,782,756
이지스200호	배당금수익	18,655	37,126
이지스166호	배당금수익	190,573	190,084
이지스331호	배당금수익	269,266	270,734
이지스333호	배당금수익	349,041	215,589
이지스411호	배당금수익	996,271	2,003,491
이지스97호	배당금수익	3,266	2,824
이지스25호	수익증권 취득	500,000	-
	배당금수익	11,569	-

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

(단위: 천원)

특수관계자명	내역	당기말	전기말
이지스151호	미수배당금	863,877	873,370
이지스166호	미수배당금	95,801	96,854

(4) 회사는 당기 중 발행한 사모사채(발행금액 46,000백만원)와 관련하여 종속기업인 (주)이지스글로벌레지던스위탁관리부동산투자회사의 지분증권 20,700,000주를 사채인수회사(삼성증권(주))에게 담보(채권최고액 55,200백만원)로 제공하였습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	4,200	4,200

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 06월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기						
투입 인원수		3	3	1	1	3	2	-	-	-	-	-	-	7	6
투입 시간	분·반기검토	7	5	23	26	140	112	-	-	-	-	-	-	170	143
	감사	8	23	32	38	139	124	-	-	-	-	-	-	179	185
	합계	15	28	55	64	279	236	-	-	-	-	-	-	349	328

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.04.29				1	일	
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2023.05.02~05.04	3	일	-	명	3	명	반기검토
	2023.08.21~08.23	3	일	-	명	3	명	기말감사
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
외부조회	금융거래조회	○		채권채무조회		-	변호사조회	-
	기타조회	-						

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회		
	수행시기	2023.05.04, 2023.08.23			
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-	-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 05월 04일	회사 : 내부감사 감사인 : 업무수행이사, 담당회계사	서면	경영진 및 감사인의 책임 핵심감사사항 선정계획 감사인의 독립성 및 감사계획
2	2023년 08월 23일	회사 : 내부감사 감사인 : 업무수행이사, 담당회계사	서면	핵심감사사항 등 중점 감사사항 감사인의 독립성 및 종결단계의 주요 감사결과