

# 투자보고서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

( 제 8 기 1 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 같은 법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2025.05.15

회사명 :	(주)이지스용산청년주택위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	박영희		
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동,세우빌딩)		
(전화번호)	02-6959-3100		
(홈페이지)	<a href="http://www.igisam.com">www.igisam.com</a>		
작성책임자 :	(회사)	이지스자산운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-6959-3805	성명 이길수
공시책임자 :	(회사)	이지스자산운용(주)	(직책) 이사
	(전화번호)	02-6959-8439	성명 강승완



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)이지스용산청년주택위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.07.17
3) 소재지	서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동,세우빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	346,708,063,075
부채총계	290,227,266,421
자본총계	56,480,796,654
자본금	7,377,776,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유

6) 비고	<p>정관 제56조(해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이 정관의 개정을 통하여 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol>
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

## 2) 사업개요

### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	이지스자산운용(주)
사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당사항 없음
자산보관회사 (부동산)	해당사항 없음

### (2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X

투자 대상	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

### (3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	97.75%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

### (4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	70% 이상
개발사업에 관한 인·허가일	2022.06.30

개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음
-------------------------	------

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2020.07.17 : 법인설립(자본금 : 3억)
- 2020.07.23 : 자산관리위탁계약 체결(이지스자산운용(주))  
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))  
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스(주))
- 2020.08.24 : 자산보관위탁변경계약 체결(신탁부동산의 표시 변경)
- 2020.09.17 : 자산관리위탁변경계약 체결(용역보수 변경)
- 2020.09.23 : 국토교통부 영업인가
- 2020.09.23 : 자산보관위탁변경계약 체결(특약사항 변경)
- 2020.09.24 : 유상증자(증자 후 자본금 : 53억)
- 2020.09.25 : 부동산 취득(토지-매입가 1,850억원)
- 2020.10.27 : 유상감자(감자 후 자본금 : 50억)
- 2021.09.16 : 자산보관위탁계약 체결(한국투자부동산신탁(주))  
자산관리위탁변경계약 체결(용역보수 변경)
- 2021.09.27 : 자산보관위탁변경계약 체결(용역범위 변경)
- 2022.09.23 : 착공 승인
- 2022.09.24 : 유상증자(증자 후 자본금 : 73.8억)
- 2022.09.27: 자산보관위탁계약종료(한국투자부동산신탁(주))
- 2022.09.27: 자산보관위탁변경계약체결(용역범위변경등)
- 2023.11.28 : 청년안심주택(공공임대) 매매계약 체결(서울특별시)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사김현섭사무소 사무장	결격사항 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사김현섭사무소 팀장	결격사항 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	세무법인신안 세무사	결격사항 없음
감사	김광래	1972.10.23	우리회계법인 공인회계사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



## 3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
이치형	1969.11.26	2023.09.21	IBK자산운용 · 포트코리아자산운용 준법감시인	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2025.03.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주식	1,666,666	6,600	1,000	
기명식	종류주식	3,333,334	6,600	1,000	
기명식	종류주식	2,377,776	11,770	1,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

--	--	--	--	--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

---

\* 발행주식 총수 : 7,377,776주

\* 의결권 있는 주식수 : 5,533,332주

\* 의결권 없는 주식수 : 1,844,444주

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2020. 07.17	발기 설립	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 09.24	유상 증자	보통주	4,162,000	6,600	1,000	4,162,000,000	4,462,000,000	1666.7%
2020. 09.24	유상 증자	종류주	838,000	6,600	1,000	838,000,000	5,300,000,000	1666.7%
2020. 10.27	유상 감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.7%
2022. 09.24	유상 증자	종류주	2,377,776	11,770	1,000	2,377,776,000	7,377,776,000	47.6%

## 3) 자본금 변동예정 등

자료가 없습니다.
-----------

## 4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
주식회사 우리은행 (이지스장기안정형주 거플랫폼일반사모부동 산투자신탁제1호의 신탁업자의 지위에서)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	종류주	4,044,443			4,044,443		펀드(청약 예외주주 외)	38,986
							(54.82%)			(54.82%)			

\* 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

\* 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

\* 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	디에스네트웍스(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,666,666	22.59%	기타	1,667	
2	이지스자산운용(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	1,666,667	22.59%	자산관리회사	1,667	

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약예 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	4,044,443	54.82%	
주요주주	2	66.67%	3,333,333	45.18%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	3	100.00%	7,377,776	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년	월	년	월	년	월	비고
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### 정관 제53조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 「제462조」 제1항에도 불구하고 부투법 제 28조 제 3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고 이사회의 결의로 배당을 실시한다.

#### 정관 제54조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 또는 차입을 위한 대출약정상 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익	-319,022,044	-1,315,212,017	-1,141,680,844	-329,437,439
상법상 이익배당한도	0	0	0	0
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	0	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0

주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익  
- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.03.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	국민은행	72,500	5.03%	5.03%	0.00%	4.3	CD(91일) +1.5%	해당없음
차입금	산업은행	50,600	5.03%	5.03%	0.00%	4.3	CD(91일) +1.5%	해당없음
차입금	중소기업은행	108,500	5.03%	5.03%	0.00%	4.3	CD(91일) +1.5%	해당없음
차입금	농협은행	25,400	5.03%	5.03%	0.00%	4.3	CD(91일) +1.5%	해당없음
차입금	경남은행	29,000	5.03%	5.03%	0.00%	4.3	CD(91일) +1.5%	해당없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	314,878	94.19	327,638	94.50	94.50	94.50%
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	19,355	5.79	18,936	5.46	5.46	5.46%
기타 자산	84	0.03	134	0.04	0.04	0.04%
총계	334,317	100.00	346,708	100.00	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	314,878	327,638			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



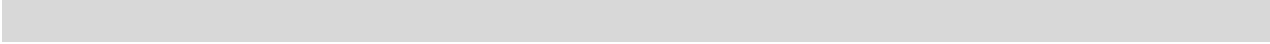
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 토지(용산구 원효로3가 청년안심주택 개발사업)	주택(공동주택)	서울특별시 용산구 원효로41길 29, 외 3필지(원효로3가)	2026.10.31		2020.09.25	재무제표에 대한 주석 참조	개발사업	16,687.00	99,754.54	5,891.04	

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

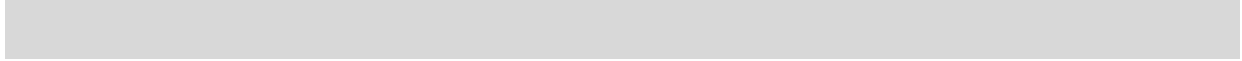
\* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(\*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

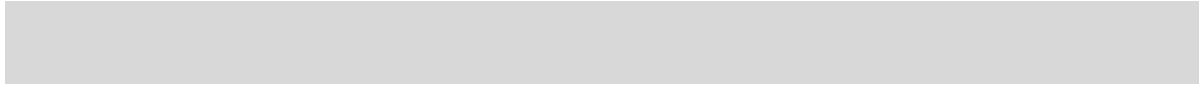
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 토지(용산구 원효로3가 청 년안심주택 개 발사업)	193,263		134,374						327,638		



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 토지(용산구 원효로3가 청년안심주택 개발사업)				



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분을	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	신한은행	변동금리	0	0	
보통예금	신한은행	변동금리	0	0	
보통예금	신한은행	변동금리	148	198	
보통예금	국민은행	변동금리	12,289	11,820	
보통예금	국민은행	변동금리	417	417	
정기예금	신한은행	고정금리	6,500	6,500	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	89		
그 밖의 기타자산	선급금	17		
그 밖의 기타자산	선급법인세	2		
그 밖의 기타자산	부가세대급금	27		



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	신한은행	변동금리	0	0
보통예금	신한은행	변동금리	0	0
보통예금	신한은행	변동금리	148	198
보통예금	국민은행	변동금리	12,289	11,820
보통예금	국민은행	변동금리	417	417
정기예금	신한은행	고정금리	6,500	6,500

← 필요시 주석 기재

### 4. 기타자산 변경내역

전분기->당분기 (단위:원)

미수금 : 32,241,780->89,139,039

선급금 : 0->16,530,000

선급법인세 : 1,503,140->1,503,140

부가세대급금 : 49,901,823->27,268,033

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	관리수익	-		
	기타수익	-		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		-		
총 수 익		-	0.00%	

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1 토지(용산구 원효로3가 청년안심주택 개발사업)			



#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

## 3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 토지(용산구 원효로3가 청년안심 주택 개발사업)			

## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

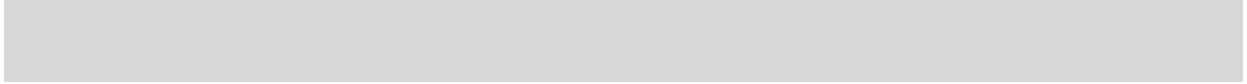
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	신한은행	변동금리	0	0	
보통예금	국민은행	변동금리	0	0	



#### 4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	164,796,138	92.43%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		13,500,003	7.57%	사무수탁비용. 잡 손실
총 비 용		178,296,141	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	토지(용산구 역세권 청년주택)	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	4,200,000	4,200,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	120,000,000	120,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	13,500,000				13,500,000
기타지급수수료	31,297,363	31,297,363			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	1,689,000	1,689,000			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	109,775	109,775			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	이지스자산운용(주)	총 사업비의	1.0 %	1) 매입보수1 *보수 : 18.5억원(부가가치세 별도) *지급 : 사업부지 소유권 취득 완료일로부터 7일 이내 지급 2) 매입보수2 *보수 : 총 사업비(착공시점 확정된 예정 총사업비)의 1.0%(백만원 단위에서 절사함) *지급 : 본 PF대출 인출 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급		6,550,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1 %	1) 건설개발기간 *보수 : 4.8억원(부가가치세 별도) *지급 : 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급 2) 임대운영기간 *보수 : 9억원(부가가치세 별도) *지급 : 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	120,000,000	480,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	1.5 %	*지급 : 공공지원민간임대주택 각 호실에 대하여 해당 매각일(소유권이전등기일)이 속하는 위탁자의 결산기 종료일 이후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내		
	성과보수(매각)		매각차익의	%			
	사무수탁회사		위탁보수	스카이펀드서비스(주)	1) 인허가기간 *보수 : 연간 2천4백만원(부가가치세 별도) *지급 : 매년 6월말과 12월말마다 금 일천이백만원을 해당 업무 수행기간 종료 후 7 영업일 이내 2) 건설기간 *보수 : 연간 5천4백만원(부가가치세 별도) *지급 : 매년 6월말과 12월말마다 금 일천칠백만원을 해당 업무 수행기간 종료 후 7 영업일 이내 2) 운영기간 *보수 : 연간 6천만원(부가가치세 별도) *지급 : 매년 6월말과 12월말마다 금 삼천만원을 해당 업무 수행기간 종료 후 7 영업일 이내		13,500,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	*보수 : 연간 금 3천만원(부가가치세 별도) *지급 : 매년 6월말과 12월말마다 금 일천오백만원을 해당 업무수행기간 종료일로부터 7일 이내		7,500,000	30,000,000	
시설관리회사	위탁보수						
임대관리회사	위탁보수						
재산관리회사	위탁보수						
합 계						141,000,000	

\* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

\* 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8 기 1 분 기	제 7 기 4 분 기	제 7 기 3 분 기	제 7 기 2 분 기
당해회사수익률	(1.17)	(0.52)	(0.26)	0.59

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것




## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
용산구 원효로3가 청년안심주택 개발 사업	주택(공동주 택)	서울특별시 용산구 원효로 41길 29, 외 3필지(원효로3 가)		16,687	2026.10.31	43.33%	644,391	316,753	327,638	개발규모는 토지 면적을 기재

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

사업명 : 용산구 원효로3가 청년안심주택 개발사업  
국토부 변경인가 신청 시 제출한 사업계획은 아래와 같음

- 지하4층~지상27층, 임대주택 988세대(민간임대 635세대, 공공임대 353세대)
- 자금조달계획: 공공주택매각대금 420.1억원, 차입금: 4,093억원, 자본금: 609.9억원
- 추정손익: 현금유출 6,443.7억원, 현금유입 9,761.6억원, 손익: 3,317.9억원
- 사업의 위험에 관한 사항: 투자원금 손실 위험, 경기변동 위험, 부동산자산의 개발, 운용위험, 부동산 자산 처분위험 등
- 공사시공 등 외용역에 관한 사항: 효성중공업(주) 시공
- 투자자 보호 위한 필요사항: 부동산투자회사법 및 AMC계약, 정관에서 정한 바에 따라 선량한 관리자로서 그 업무를 수행하며, 주요 안건 발생시 이사회 및 주총을 통한 의사 결정 진행 예정

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 8 기 1 분기 기준일 2025.03.31 현재  
 전기 제 7 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: (주)이지스용산청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기 1 분기		제 7 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		19,070,519,939		19,438,529,852
1) 현금및현금성자산	12,436,079,727		12,854,883,109	
2) 단기금융상품	6,500,000,000		6,500,000,000	
7) 기타미수금	89,139,039		32,241,780	
8) 선급금	16,530,000			
10) 부가세대급금	27,268,033		49,901,823	
11) 선급법인세	1,503,140		1,503,140	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		327,637,543,136		314,878,015,877
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	327,637,543,136		314,878,015,877	
토지	193,263,366,629		193,263,366,629	
건설중인자산	134,374,176,507		121,614,649,248	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
<b>자산 총 계</b>		346,708,063,075		334,316,545,729
<b>1. 유동부채</b>		502,852,421		1,433,038,934
7) 미지급비용	502,852,421		1,433,038,934	
<b>2. 비유동부채</b>		289,724,414,000		276,224,414,000
3) 장기차입금	286,000,000,000		272,500,000,000	
9) 기타비유동부채	3,724,414,000		3,724,414,000	
<b>부 채 총 계</b>		290,227,266,421		277,657,452,934
<b>1. 자본금</b>		7,377,776,000		7,377,776,000
1) 보통주자본금	1,666,666,000		1,666,666,000	
2) 종류주자본금	5,711,110,000		5,711,110,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		53,560,275,732		53,560,275,732
1) 주식발행초과금	53,560,275,732		53,560,275,732	
<b>3. 자본조정</b>		(462,240)		(462,240)
2) 기타	(462,240)		(462,240)	
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(4,456,792,838)		(4,278,496,697)
<b>자 본 총 계</b>		56,480,796,654		56,659,092,795
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		346,708,063,075		334,316,545,729

## II. 손익계산서

당기 제 8 기 1 분기      시작일      2025.01.01      종료일      2025.03.31  
 전기 제 7 기 1 분기      시작일      2024.01.01      종료일      2024.03.31

회사명: (주)이지스용산청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	178,296,138	178,296,138	180,201,442	180,201,442
2) 급여	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,500,000
10) 기타지급수수료	31,297,363	31,297,363	33,285,442	33,285,442
14) 세금과공과	1,689,000	1,689,000	1,716,000	1,716,000
29) 기타영업비용	109,775	109,775		
III. 영업이익	(178,296,138)	(178,296,138)	(180,201,442)	(180,201,442)
IV. 영업외수익	0	0	599,771,940	599,771,940
10) 기타영업외수익			599,771,940	599,771,940
V. 영업외비용	3	3	4	4
10) 기타영업외비용	3	3	4	4
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(178,296,141)	(178,296,141)	419,570,494	419,570,494
VII. 당기순이익(손실)	(178,296,141)	(178,296,141)	419,570,494	419,570,494
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(178,296,141)	(178,296,141)	419,570,494	419,570,494
XI. 주당손익	(24)	(24)	57	57

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

재무제표에 대한 주석 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I. 제재현황



# 주식

제8기 1분기 2025년 03월 31일 현재

제7기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 이지스용산청년주택위탁관리부동산투자회사

## 1. 당사의 개요

주식회사 이지스용산청년주택위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따라 2020년 7월 17일 설립되었으며, 2020년 9월 23일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발사업, 주택 건설사업 및 부동산의 임대차 등으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 14층(여의도동, 세우빌딩)입니다.

당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다.

당사의 당분기말 현재 납입자본금은 7,378백만원입니다. 당분기말 현재 당사의 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 주, %)								
주주명	보통주	종류주식(*)					소유주식수	지분율
		1종	1-1종	2종	3종	3-1종		
디에스네트웍스(주)	1,666,666	-	-	-	-	-	1,666,666	22.59
(주)우리은행	-	1,099,999	1,277,777	1,666,667	-	-	4,044,443	54.82
이지스자산운용(주)	-	-	-	-	1,100,000	566,667	1,666,667	22.59
합계	1,666,666	1,099,999	1,277,777	1,666,667	1,100,000	566,667	7,377,776	100.00

(\*) 1종 종류주식, 2종 종류주식, 3종 종류주식은 의결권이 있으며, 1-1종 종류주식, 3-1종 종류주식은 의결권이 없음.

## 2. 중요한 회계처리 방침의 요약

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었고, 현재 적용하지 않은 제·개정 기준서는 없으며, 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### (1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (2) 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 영업비용으로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

### (3) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

#### (4) 차입원가자본화

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다. 적격자산을 취득하기 위한 특정 목적으로 차입한 차입금의 일시적 운용에서 발생한 투자수익은 당 회계기간 동안의 자본화 가능 차입원가에서 차감하고 있습니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하고 있습니다.

#### (5) 비금융자산의 손상

감가상각 또는 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건과 같이 자산손상을 시사하는 징후가 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 단, 유형자산의 경우에는 이러한 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액으로 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산을 별도의 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다.

손상차손이 인식된 비금융자산은 매 보고일에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있습니다.

#### (6) 충당부채와 우발부채

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 당사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이 때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

#### (7) 당기법인세와 이연법인세

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

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

## (8) 수익의 인식기준

당사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양 전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다. 채권 손상이 발생하는 경우 채권금액의 장부금액을 회수가능액까지 손상차손을 인식하며, 시간의 경과에 따라 증가하는 부분은 이자수익으로 인식하고 있습니다. 손상채권에 대한 이자수익은 최초 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다.

## (9) 금융자산과 금융부채의 측정

### 1) 최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 당사는 단기매매증권, 파생상품(현금흐름위험회피회계에서 위험회피수단으로 지정되는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

당사는 금융상품의 현재가치 측정 시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

## 2) 후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유가증권, 파생상품, 당기손익인식지정항목 및 금융보증계약을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

## (10) 이익잉여금

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

## 3. 금융상품

당분기말과 전기말 현재 금융상품의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
과 목	종 류	당분기말	전기말	비고
현금및현금성자산	보통예금	12,436,080	12,854,883	(*)
단기금융상품	정기예금	6,500,000	6,500,000	
합 계		18,936,080	19,354,883	

(\*) 표준사업약정에 따라 주택도시보증공사 등의 동의를 득하여야 인출이 가능함.

#### 4. 유형자산

(1) 당분기 및 전분기 중 유형자산 장부금액의 변동 내용은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)					
구 분	기초	증가	감소	감가상각비	합 계
토지	193,263,367	-	-	-	193,263,367
건설중인자산	121,614,649	12,759,528	-	-	134,374,177
합계	314,878,016	12,759,528	-	-	327,637,544

<전분기>

(단위 : 천원)					
구 분	기초	증가	감소(*)	감가상각비	합 계
토지	199,860,114	-	6,596,747	-	193,263,367
건설중인자산	72,767,390	7,066,532	-	-	79,833,922
합계	272,627,504	7,066,532	6,596,747	-	273,097,289

(\*) 토지 취득세 감면분임.

당분기말과 전기말 현재 당사는 차입금과 관련하여 당사의 유형자산에 대하여 주택 도시보증공사를 근저당권자로 하는 근저당권설정계약(채권최고액:대출약정금 3,950억원의 120%)을 체결하고 있습니다.

(2) 당분기말과 전기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 장부가액 및 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
소재지	면적(m <sup>2</sup> )	당분기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
서울특별시 용산구 신창동외	16,836.2	193,263,367	123,291,493	193,263,367	118,004,926

## 5. 차입금

(1) 당분기말과 전기말 현재 차입금 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	차입처	당분기말 연이자율	당분기말	전기말
장기차입금	국민은행	기준금리(*)+1.50%	72,500,000	69,100,000
	산업은행		50,600,000	48,200,000
	중소기업은행		108,500,000	103,400,000
	농협은행		25,400,000	24,200,000
	경남은행		29,000,000	27,600,000
합 계			286,000,000	272,500,000

(\*) 매 기준금리결정일에 CD수익률 산출업무규정에 따라 금융투자협회가 산출하여 고시하는 CD수익률

(2) 대출약정사항

당분기말 현재 당사가 차입금과 관련하여 체결한 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
차입처	약정금액	사용금액	미사용금액
국민은행	100,000,000	72,500,000	27,500,000
산업은행	70,000,000	50,600,000	19,400,000
중소기업은행	150,000,000	108,500,000	41,500,000
농협은행	35,000,000	25,400,000	9,600,000
경남은행	40,000,000	29,000,000	11,000,000
우리은행 (이지스장기안정형주거플랫폼일반사모부 동산투자신탁제1호의 신탁업자로서)	20,000,000	-	20,000,000
합 계	415,000,000	286,000,000	129,000,000

당분기말 현재 차입금과 관련하여 주택도시보증공사의 주택사업금융보증서(PF보증), 사업시행권 포기 및 양도, 주식근질권 설정 등을 제공하고 있음(주석 13, 14 참조).

## 6. 금융부채

당분기말과 전기말 현재 당사의 금융부채의 잔여 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	합 계
미지급비용	502,852	-	-	502,852
장기차입금	-	-	286,000,000	286,000,000
합 계	502,852	-	286,000,000	286,502,852

<전기말>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	합 계
미지급비용	1,433,039	-	-	1,433,039
장기차입금	-	-	272,500,000	272,500,000
합 계	1,433,039	-	272,500,000	273,933,039

## 7. 자본금

(1) 당분기말과 전기말 현재 당사가 발행할 주식의 총수는 100,000,000주이며, 1주당 액면금액은 1,000원이고, 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	1주당 금액(원)	당분기말		전기말	
		발행주식수	금액	발행주식수	금액
보통주	1,000	1,666,666주	1,666,666	1,666,666주	1,666,666
종류주식(*)	1종	1,000	1,099,999주	1,099,999	1,099,999
	1-1종	1,000	1,277,777주	1,277,777	1,277,777
	2종	1,000	1,666,667주	1,666,667	1,666,667
	3종	1,000	1,100,000주	1,100,000	1,100,000
	3-1종	1,000	566,667주	566,667	566,667
합 계		7,377,776주	7,377,776	7,377,776주	7,377,776

(\*) 각 종류주식별로 10,000,000주를 넘지 않는 범위내에서 각 종류주식을 발행할 수 있으며, 1종 종류주식, 2종 종류주식, 3종 종류주식은 의결권이 있고 1-1종 종류주식, 3-1종 종류주식은 의결권이 없음.

### (2) 이익의 배당 내용

1) 1종 종류주식과 1-1종 종류주식은 1주당 발행가액 금 11,770원을 기준으로 최초 주금납입일 익일로 부터 건축물의 준공일까지 연 7.0%를, 준공일 익일부터 당사 청산일까지 연 6.0%를 배당하며, 어느 사업연도에 있어 배당을 하지 못한 경우에는 누적 미배당액을 우선하여 배분합니다. 1종 종류주식과 1-1종 종류주식은 이익의 배당에 동일한 권리를 가집니다.

2) 상기 1)에 따른 배당 후 남은 이익으로 2종 종류주식, 3종 종류주식, 3-1종 종류주식, 보통주식에 대하여 배당합니다. 2종 종류주식, 3종 종류주식, 3-1종 종류주식, 보통주식은 이익의 배당에 동일한 권리를 가집니다.

(3) 잔여재산의 분배 내용

1) 1종 종류주식과 1-1종 종류주식은 1종 종류주식과 1-1종 종류주식에서 매월 발생한 현금유입에서 현금유출을 차감한 금액(배당금, 출자금반환금, 잔여재산분배금, 출자금 등)에 대하여 투자기간별 연단위 수익률을 월로 환산한 할인율을 내부수익률로 적용하여 할인한 현재가치의 합산액이 0으로 되는 금액을 잔여재산 분배액으로 합니다.

2) 상기 1)에 따른 잔여재산 분배후 남은 금원이 있는 경우 2종 종류주식에 대하여 1주당 13,200원(2종 종류주식의 투자원본상환액), 3종 종류주식 및 3-1종 종류주식에 대하여 1주당 6,600원(3종 종류주식 및 3-1종 종류주식의 투자원본상환액)을 분배합니다. 다만, 상기 1)에 따른 분배 이후 남은 잔여재산으로 각 종류주식의 분배액을 충당하지 못하는 경우 1종 종류주식과 1-1종 종류주식을 제외한 각 종류주식당 투자원본 상환액 비율로 분배합니다. 2종 종류주식, 3종 종류주식, 3-1종 종류주식은 분배에 있어서 동일한 권리를 가집니다.

3) 상기 2)에 따른 잔여재산 분배후 남은 금원이 있는 경우, 2종 종류주식에 25%, 3종 종류주식 및 3-1종 종류주식에 25%, 보통주식에 50% 분배합니다.

(4) 자본금의 변동내용

(단위 : 천원)						
구분	보통주	종류주식				
		1종	1-1종	2종	3종	3-1종
당기초	1,666,666	1,099,999	1,277,777	1,666,667	1,100,000	566,667
당분기말	1,666,666	1,099,999	1,277,777	1,666,667	1,100,000	566,667

## 8. 자본잉여금

(1) 당분기말과 전기말 현재 자본잉여금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당분기말	전기말
주식발행초과금	53,560,276	53,560,276

(2) 자본잉여금의 변동내용

(단위 : 천원)	
구 분	보통주
당기초	53,560,276
당분기말	53,560,276

## 9. 자본조정

당분기말과 전기말 현재 자본조정의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당분기말	전기말
감자차손	(462)	(462)

## 10. 법인세비용 및 이연법인세

(1) 당기에 납부할 법인세 등은 없습니다.

(2) 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제53조 제1항 및 제2항에 따라 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 당기 및 향후 법인세부담액은 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

## 11. 주당손익

### (1) 기본주당이익(손실)

기본주당이익(손실)은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

(단위 : 원, 주)		
구 분	당분기	전분기
당기순이익(손실)	(178,296,141)	419,570,494
가중평균유통보통주식수	1,666,666	1,666,666
기본주당순이익(손실)	(107)	252

## 12. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 당사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

## 13. 우발부채와 약정사항 등

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 이지스자산운용(주)와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 당사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 매입보수(사업부지 소유권 취득 완료 후, PF 대출 인출 후), 운용보수(매사업연도 종료 후), 매각보수(매각일이 속하는 사업연도 종료 후)를 지급합니다.

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 스카이펀드서비스(주)와 일반사무위탁계약을 체결하고 당사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 6월말과 12월말 종료 후 지급합니다.

### (3) 자산보관계약

당사는 NH투자증권(주)와 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 6월말과 12월말 종료 후 지급합니다.

(4) 당사는 차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 주택사업금융보증서(PF보증)를 발급받아 대주에게 제출하였습니다. 한편, 당사의 부도, 파산신청 등 대출약정서상 사유가 발생하는 경우, 주택도시보증공사는 당사에게 주택도시보증공사 또는 주택도시보증공사가 지정하는자에게 사업시행권을 이전할 것을 요청할 수 있고, 당사는 사업시행권을 포기 및 양도합니다.

(5) 당사와 주택도시보증공사는 시공사의 부도, 파산신청 등 대출약정서상 사유가 발생하는 경우 당사와 주택도시보증공사가 지정하는 자에게 시공권을 이전할 것을 요청할 수 있고, 시공사는 시공권을 포기 및 양도합니다.

(6) 당사는 서울특별시고시 제2022-264호에 의거, 용산구 원효로3가 1-159번지 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정을 받아 공공지원민간임대주택을 건설 중에 있습니다. 동 건설 중인 건축물의 청년주택은 총 988세대로서 공공임대주택(161세대), SH공사선매입(192세대), 민간임대주택(635세대)으로 구성될 예정입니다.

한편, 당사는 2023년 11월 29일에 서울특별시와 청년안심주택(공공임대주택) 161세대를 매각하는 계약을 체결하였습니다(부속토지 2,978.3306㎡는 건축물 완공시기부채납 예정). 동 계약 체결시 건축비 5%에 해당하는 금액을 계약금으로 수령하였습니다.

#### (7) 중요한 회계추정 및 판단

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 당사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어 집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

#### 14. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 및 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원, 부가가치세 별도)				
특수관계자명	관계	거래내용	당분기	전분기
디에스네트웍스(주)	주주	PM보수(건설중인자산)	150,000	150,000
이지스자산운용(주)	주주	자산관리수수료	120,000	120,000

(2) 당분기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원, 부가가치세 별도)				
특수관계자명	관계	거래내용	당분기말	전기말
디에스네트웍스(주)	주주	미지급비용	150,000	600,000
이지스자산운용(주)	주주	미지급비용	120,000	480,000

(3) 당사의 주주인 디에스네트웍스(주), 이지스자산운용(주), (주)우리은행(이지스장기안정형주거플랫폼일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자)은 당사의 주식(디에스네트웍스(주): 보통주 1,666,666주, 이지스자산운용(주): 3종 종류주식 1,100,000주 및 3-1종 종류주식 566,667주, (주)우리은행(이지스장기안정형주거플랫폼일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자): 1종 종류주식 1,099,999주 및 1-1종 종류주식 1,277,777주, 2종 종류주식 1,666,667주)을 대출약정금과 관련하여 담보제공목적으로 근질권(채권최고액: 대출약정금(3,950억원)의 130%)을 1순위 근질권자인 주택도시보증공사를 위해 제공하였고, 공사도급금(1,699.9억원)과 관련하여 담보제공목적으로 근질권(채권최고액: 공사도급금액의 130%)을 2순위 근질권자인 효성중공업을 위해 제공하였습니다. 또한 당사의 주주인 디에스네트웍스(주)는 당사의 주식(보통주 1,666,666주)을 주주대출계약(200억원)과 관련하여 담보제공목적으로 근질권(채권최고액: 주주대출계약 대출약정금(200억원)의 130%)을 3순위 근질권자인 (주)우리은행(이지스장기안정형주거플랫폼일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자)을 위해 제공하였습니다.

15. 차입원가 자본화

(1) 당사는 당분기 및 전기 중 유형자산의 취득과 관련하여 차입원가 3,237,824천원 및 12,542,249천원을 각각 자본화하였습니다.

(2) 당분기 및 전기 중 당사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)			
구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	134,374,177	131,136,353	3,237,824
차입원가 등	-	3,237,824	(3,237,824)
당기순이익(손실)	(178,296)	(3,416,120)	3,237,824

<전기>

(단위 : 천원)			
구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	121,614,649	109,072,400	12,542,249
차입원가 등	-	12,542,249	(12,542,249)
당기순이익(손실)	(319,022)	(12,861,271)	12,542,249