

투 자 보 고 서

2018.09.01 부터 2019.02.28 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2019.05.29

회사명 : (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사
대표이사 : 이명노
본점소재지 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워,
(전화번호) 02-528-0527
작성책임자 : (회사) 대한토지신탁 (직책) 과장
(전화번호) 02-528-0505 성명 이석원



이석원

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
 - 3) 발기인에 관한 사항
 - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

Ⅰ. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.12.14
3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 사업목적	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분1. 부동산의 개발사업1. 부동산의 임대차1. 증권의 매매1. 금융기관에의 예치1. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분1. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2019.02.28	(단위: 원)
총 자산		159,453,051,653		
자 본 금		36,573,000,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
<div> 1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 2. 주주총회의 해산 결의 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 </div>				

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2017. 12. 14 : 발기인총회
- 2017. 12. 14 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2017. 12. 20 : 자산관리위탁계약 체결 (대한토지신탁)
- 2017. 12. 20 : 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2017. 12. 20 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스(주))
- 2018. 02. 21 : 국토교통부 영업인가
- 2018. 06. 22 : 유상감자(자본금 3억원)
유상증자(보통주 330.73억, 종류주 35억)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음

3) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	<ul style="list-style-type: none"> - 1997.12 (주)주택공제부동산신탁 설립 - 1999.06 상호변경 대한토지신탁(주) - 2001.05 주주변경 (주택공제조합 -> 군인공제회) - 2004.03 납입자본금 650억 증자 (자본금 총 750억원) - 2013.09 자산관리회사(AMC) 설립인가 - 2017.09 납입자본금 350억원 증자 (자본금 총 1,100억원) 	해당없음

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이명노	1956.12.04	전 대한토지신탁 사외이사	해당없음
기타비상무이사	이정엽	1970.12.01	(주)거칠마루 대표이사	해당없음
기타비상무이사	정미영	1963.09.14	정미영법무사사무소 법무사	해당없음
감사	이유정	1963.05.01	정진회계법인 회계사	해당없음

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2017. 12. 14	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	-
2018. 06.22	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-	모집(사모)	-100.0%
2018. 06.22	증자	보통주	6,614,600	5,000	5,000	33,073,000,000	모집(사모)	11024.3%
2018. 06.22	증자	종류주	700,000	5,000	5,000	36,573,000,000	모집(사모)	10.6%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2019.02.28 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	7,314,600	92,685,400

2) 발행한 주식의 내용

[2019.02.28 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	6,614,600	33,073,000,000	
기명식	종류주	700,000	3,500,000,000	
합계		7,314,600	36,573,000,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[7,314,600]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	7,314,600	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[77,410]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한	77,410	
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[7,237,190]	
※ 제 2 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		7,237,190 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회
의 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 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 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	642,061,003	213,097,832			
주당순이익	88	29			
이익배당한도	1,479,874,749	632,024,705	-	-	-
배당금총액	1,479,874,749	632,024,705			
배당성향	230.49	296.59	-	-	-
배당수익율	4.05%	3.43%	-	-	-
연환산배당율	8.16%	4.79%	-	-	-

- * 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수
- * 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- * 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- * 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- * 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	157,842	98.71	157,004	98.46	98.46	98.46
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,031	1.27	2,423	1.52	1.52	
기타 자산		40	0.02	26	0.02	0.02	
총 자산	자기자본	36,608	22.89	36,618	22.96	22.96	100.00
	부채	123,305	77.11	122,835	77.04	77.04	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산	자기자본	-		-			
	부채	-		-			

- ※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
- * 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성
2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성
3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동금리	1,998	2,390
정기예금	하나은행	1.2	33	33
합 계			2,031	2,423

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
홈플러스 울산동구점	울산광역시 동구 방어진순 환도로 637	2008.07.31	2018.06.22	차입금: 1,005억원 채권최고액: 1,206억원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
홈플러스 울산동구 점	91,236	67,025							91,236	67,025	158,261	1,257		157,004
합 계	91,236	67,025	-	-	-	-	-	-	91,236	67,025	158,261	1,257	-	157,004

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
홈플러스 울산동구점	58,995.66	58,995.66	100.00%	6,763,437,096	7	114,643
합계	58,995.66	58,995.66	-	6,763,437,096	7	114,643

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.09.01 ~ 2019.02.28)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	3,850	99.77%	
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		9	0.23%	
총 수 익		3,859	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
홈플러스 울산동구점	3,850	100.00%	
임대료 수익 계	3,850	100.00%	

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
홈플러스 울산동구점			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	9	100.00%	
기타수익 계	9	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당해회사수익률(A)	3.54	1.54		
산업평균수익률(B)				
초과수익률	3.54	1.54		

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.09.01 ~ 2019.02.28)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	홈플러스 울산동구점		
급여	6,000,000	6,000,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	105,128,767	105,128,767		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	15,000,000	15,000,000		
자산보관수수료	7,438,356	7,438,356		
일반사무 위탁수수료	14,876,713	14,876,713		
기타지급수수료	98,610	98,610		
유형자산 감가상각비	837,813,746	837,813,746		
세금과공과	89,336,909	89,336,909		
광고선전비	540,000	540,000		
보험료	16,649,099	16,649,099		
합 계	1,092,882,200	1,092,882,200		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	대한토지주택	1. 매입취급수수료 금 일십억원(₩1,000,000,000)으로 하고, "갑"이 부동산의 소유권을 취득한 날로부터 칠(7)영업일 이내에 지급한다. 2. 운용수수료 연간 금 이억일천이백만원(₩212,000,000)으로 한다. "갑"은 매 사업연도 종료후 칠(7)영업일 이내에 위 운영수수료를 지급하기로 한다. 3. 매각성과수수료 매각차익의 10%로 한다. 여기에서 '매각차익'이라 함은 매각대금(부가가치세를 제외하고 부동산의 처분을 위한 각종 용역수수료 및 부대비용은 포함하지 않는다)에서 부동산 매입가액(부가가치세를 제외하고 부동산의 매입을 위한 각종 용역수수료 및 부대비용은 포함한다)을 차감한 금액을 의미한다. 매각성과수수료는 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 칠(7)영업일 이내 지급한다.	105,128,767
자산보관 수수료	엔에이치투자 증권(주)	연간 금 일천오백만원(₩15,000,000)(부가가치세별도)으로 하며, 매년 8월 31일에 지급하기로 한다.	7,438,356
사무수탁 수수료	신한아이타스 (주)	연 3,000만원(부가세 별도)으로 정하고, 매년 8월 31일 지급하기로 한다.	14,876,713
합 계		-	127,443,836

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	100,500	-	-	100,500	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
농협생명보험	2018.06.22	45,000	3.70%	2021.06.21 만기일시상환	45,000
삼성생명보험	2018.06.22	28,600	3.70%	2021.06.21 만기일시상환	28,600
아주캐피탈	2018.06.22	13,000	5.80%	2021.06.21 만기일시상환	13,000
아이비케이캐피탈	2018.06.22	6,500	5.80%	2021.06.21 만기일시상환	6,500
에스비아이저축은행	2018.06.22	4,500	5.80%	2021.06.21 만기일시상환	4,500
제이티저축은행	2018.06.22	2,900	5.80%	2021.06.21 만기일시상환	2,900
합 계		100,500	-	-	100,500

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.02.28 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
와이지엔 터테인먼 트	최대주주	보통주	2,000,000			2,000,000	
			(27.34%)			(27.34%)	
						0	
계			2,000,000	0	0	2,000,000	
지분율 계			(27.34%)	(0.00%)	(0.00%)	(27.34%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.02.28 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	한국투자증권	보통주	1,300,000	17.77%	
2	한국투자증권	종류주	700,000	9.57%	
3	아이마켓아이투 자증권(신탁 업자근서)	보통주	1,174,600	16.06%	
4	유진저축은행	보통주	700,000	9.57%	
5	오에스비저축 은행	보통주	700,000	9.57%	
6	제이티저축은 행	보통주	600,000	8.20%	
합계			5,174,600	70.74%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.02.28 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	2,000,000	27.34%	
주요주주	6	75.00%	5,174,600	70.74%	
소액주주					
- 개인					
소액주주	1	12.50%	140,000	1.91%	
- 법인					
합 계	8	100.00%	7,314,600	100.00%	

4. 주식사무

결산일	2월 마지막 날, 8월 31일	정기 주주총회	매 회계연도 종료 후 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	신한아이타스(주)		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 기타미수금, 선급비용, 선급법인세
- 2) 비유동자산 : 유형자산
- 3) 유동부채 : 기타선수금, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금
- 4) 비유동부채 : 장기차입금, 비유동보증금
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 이익잉여금(결손금)

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익
- 2) 영업비용 : 급여, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 기타영업외수익
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 기타영업외비용
- 5) 기타포괄이익(손실)

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 2 기 기말 기준일 2019.02.28 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2018.08.31 현재

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기	기말	제 1 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,449,011,483		2,070,760,358
1) 현금및현금성자산	2,423,007,300		2,030,922,363	
2) 미수수익	4,368,021		2,627,064	
3) 기타미수금	10,075,659		10,075,659	
4) 선급비용	10,486,173		27,135,272	
5) 선급법인세	1,074,330		0	
2. 비유동자산		157,004,040,170		157,841,853,916
1) 유형자산	157,004,040,170		157,841,853,916	
토지	91,235,661,085		91,235,661,085	
건물	67,025,099,704		67,025,099,704	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(1,256,720,619)		(418,906,873)	
자 산 총 계		159,453,051,653		159,912,614,274
II. 부채				
1. 유동부채		1,041,494,373		1,511,093,292
1) 기타선수금	620,207,658		1,144,445,682	
2) 미지급금	152,443,836		55,362,191	
3) 미지급비용	150,738,233		117,353,422	
4) 예수금	0		2,141,993	
5) 부가세예수금	118,104,646		191,790,004	
2. 비유동부채		121,793,690,000		121,793,690,000
1) 장기차입금	100,500,000,000		100,500,000,000	
2) 비유동보증금	21,293,690,000		21,293,690,000	
부 채 총 계		122,835,184,373		123,304,783,292
III. 자 본				
1. 자본금		36,573,000,000		36,573,000,000
1) 보통주자본금	33,073,000,000		33,073,000,000	
2) 증류주자본금	3,500,000,000		3,500,000,000	
2. 자본잉여금				
3. 자본조정		(178,286,850)		(178,286,850)
1) 주식할인발행차금	(178,286,850)		(178,286,850)	
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		223,154,130		213,117,832
자 본 총 계		36,617,867,280		36,607,830,982
부 채 및 자 본 총 계		159,453,051,653		159,912,614,274

V. 손 익 계 산 서

당기 제 2 기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28
 전기 제 1 기 기말 시작일 2017.12.14 종료일 2018.08.31

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,881,077,374	3,850,317,298	1,594,185,365	1,594,185,365
1) 임대료수익	1,881,077,374	3,850,317,298	1,594,185,365	1,594,185,365
II. 영업비용	580,197,130	1,092,882,200	509,360,422	509,360,422
1) 급여	3,000,000	6,000,000	2,000,000	2,000,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	52,273,972	105,128,767	41,238,356	41,238,356
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	7,500,000	15,000,000	9,250,000	9,250,000
4) 자산보관수수료	3,698,630	7,438,356	2,917,808	2,917,808
5) 일반사무위탁수수료	7,397,261	14,876,713	5,835,616	5,835,616
6) 기타지급수수료	0	98,610	15,225,200	15,225,200
7) 유형자산감가상각비	418,906,873	837,813,746	418,906,873	418,906,873
8) 세금과공과	79,141,837	89,336,909	7,455,707	7,455,707
9) 광고선전비	0	540,000	0	0
10) 보험료	8,278,557	16,649,099	6,530,862	6,530,862
III. 영업이익	1,300,880,244	2,757,435,098	1,084,824,943	1,084,824,943
IV. 영업외수익	4,910,140	8,722,874	2,628,709	2,628,709
1) 이자수익	4,910,140	8,717,343	2,627,064	2,627,064
2) 기타영업외수익	0	5,531	1,645	1,645
V. 영업외비용	1,056,180,813	2,124,096,969	874,355,820	874,355,820
1) 이자비용	1,056,180,813	2,124,096,969	874,355,819	874,355,819
2) 기타영업외비용	0	0	1	1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	249,609,571	642,061,003	213,097,832	213,097,832
VII. 법인세비용(수익)			0	0
VIII. 당기순이익(손실)	249,609,571	642,061,003	213,097,832	213,097,832
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	249,609,571	642,061,003	213,097,832	213,097,832
X I. 주당이익	34	88	29	29

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28
 전기 제 1 기 기말 시작일 2017.12.14 종료일 2018.08.31

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2019.03.28	처분확정일	2018.09.21
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		223,134,130		213,097,832
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(418,926,873)		0	
2. 당기순이익(손실)	642,061,003		213,097,832	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		(1,479,874,749)		(632,024,705)
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	1,479,874,749		632,024,705	
보통주현금배당금	1,338,252,197		571,540,565	
종류주현금배당금	141,622,552		60,484,140	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,256,740,619)		(418,926,873)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 2 기 기말 시작일 2018.09.01 종료일 2019.02.28
 전기 제 1 기 기말 시작일 2017.12.14 종료일 2018.08.31

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,024,109,642		23,396,950,002
1. 당기순이익(손실)		642,061,003		213,097,832
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		837,813,746		418,906,873
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비	837,813,746		418,906,873	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(455,765,107)		22,764,945,297
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	(1,740,957)		(2,627,064)	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동			(10,075,659)	
선금금의 변동				
선금비용의 변동	16,649,099		(27,135,272)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	(524,238,024)		1,144,445,682	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	97,081,645		55,362,191	
미지급비용의 변동	33,384,811		117,353,422	
예수금의 변동	(2,141,993)		2,141,993	
보증금의 변동			21,293,690,000	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	(74,759,688)		191,790,004	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		(158,260,760,789)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(158,260,760,789)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득			158,260,760,789	
투자부동산의 취득				
기타				
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(632,024,705)		136,894,713,150
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		143,627,657,200
주식의 발행			36,873,000,000	
단기차입금의 차입			6,254,657,200	
장기차입금의 차입			100,500,000,000	
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(632,024,705)		(6,732,944,050)
단기차입금의 상환			6,254,657,200	
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	632,024,705			
기타			478,286,850	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		392,084,937		2,030,902,363
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		392,084,937		2,030,902,363
VII. 기초 현금및현금성자산		2,030,922,363		
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,423,007,300		2,030,902,363

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.01.14	투자보고서	제2기 1분기 투자보고서

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주식

제2(당)기 2019년 02월 28일 현재

제1(전)기 2018년 08월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 14일에 설립되어 2018년 02월 21일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 36,573,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 3월 1일과 9월 1일에 개시하여 8월 31일과 2월 28일에 종료)이며, 최초 설립 사업연도는 회사 설립등기일(2017년 12월 14일)에 개시하여 2018년 8월 31일에 종료하였습니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)와이지엔터테인먼트	보통주	2,000,000	10,000,000	27.34%
한국투자증권(주)	보통주	1,300,000	6,500,000	17.77%
	종류주식(*1)	700,000	3,500,000	9.57%
아이비케이투자증권(주) (맞춤형신탁 18-005호의 신탁업자로서)	보통주	1,174,600	5,873,000	16.06%
(주)유진저축은행	보통주	700,000	3,500,000	9.57%
(주)오에스비저축은행	보통주	700,000	3,500,000	9.57%
제이티저축은행(주)	보통주	600,000	3,000,000	8.20%
(주)내일신문	보통주	140,000	700,000	1.91%
합계		7,314,600	36,573,000	100.00%

(*1) 당사의 종류주식은 보통주와 의결권의 유무를 제외하고 배당 및 잔여재산 분배에 관하여 동일합니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	40년

(4) 법인세회계

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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 회사의 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기말	전기말	사용제한여부
보통예금	2,390,007	1,997,922	-
정기예금	33,000	33,000	질권설정
합계	2,423,007	2,030,922	

4. 유형자산

(1) 당기와 전기의 유형자산 장부가액 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	91,235,661	-	-	-	91,235,661
건물	66,606,193	-	-	(837,814)	65,768,379
합계	157,841,854	-	-	(837,814)	157,004,040

<전기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	-	91,235,661	-	-	91,235,661
건물	-	67,025,100	-	(418,907)	66,606,193
합계	-	158,260,761	-	(418,907)	157,841,854

(2) 회사는 상기 건물에 대해 농협손해보험(주)에 재산종합보험이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다(주석5참조).

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	설정권리	설정권자	설정 금액	관련채무
토지 및 건물	부동산 근저당권	농협생명보험 주식회사	54,000,000	선순위 장기차입금(*1)
		삼성생명보험 주식회사	34,320,000	
		아주캐피탈 주식회사	15,600,000	후순위 장기차입금(*2)
		주식회사 아이비케이캐피탈	7,800,000	
		주식회사 에스비아이저축은행	5,400,000	
		제이티저축은행 주식회사	3,480,000	
		홍플러스 주식회사	20,000,000	임대보증금
		에스티에스개발 주식회사	1,000,000	
	전세권, 임차권 설정	홍플러스 주식회사 외	21,253,000	

(*1) 상기 채무와 관련하여 당사를 피보험자로 하는 재산종합보험에 대하여 채권최고액에 해당하는 금액으로 선순위 대주에게 제1순위 보험금청구권 근질권이 설정되어 있습니다.

(*2) 상기 채무와 관련하여 당사를 피보험자로 하는 재산종합보험에 대하여 채권최고액에 해당하는 금액으로 후순위 대주에게 제2순위 보험금청구권 근질권이 설정되어 있습니다.

6. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	구분	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
농협생명보험 주식회사	선순위	45,000,000	45,000,000	3.70%	2021-06-21	만기 일시상환
삼성생명보험 주식회사		28,600,000	28,600,000			
아주캐피탈 주식회사	후순위	13,000,000	13,000,000	5.80%		
주식회사 아이비케이캐피탈		6,500,000	6,500,000			
주식회사 에스비아이저축은행		4,500,000	4,500,000			
제이티저축은행 주식회사		2,900,000	2,900,000			
합계		100,500,000	100,500,000			

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

8. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입취급수수료	1,000,000천원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내에 지급
운용수수료	연간 212,000천원이며, 사업연도 종료 후 7일 이내에 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 30,000천원을 보수로 하여 매년 8월 31일에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 15,000천원을 보수로 하여 매년 8월 31일에 지급하고 있습니다.

9. 법인세 비용

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다

10. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일까지 회사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017-12-14	5,000원	60,000	300,000	-
유상증자	2018-06-22	5,000원	7,314,600	33,073,000	3,500,000
유상감자	2018-06-22	5,000원	(60,000)	(300,000)	-
합계			7,314,600	33,073,000	3,500,000

(2) 주식할인발행차금

회사는 설립 자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제 2(당)기 처분예정일	2018년 09월 01일부터 2019년 02월 28일까지 2019년 03월 28일	제 1(전기) 처분확정일	2017년 12월 14일부터 2018년 08월 31일까지 2017년 09월 21일
(단위 : 원)			
구 분	당기		전기
I. 미처분이익잉여금(결손금)		223,154,130	213,117,832
1. 전기이월이익잉여금(미처리결손금)	(418,906,873)		-
2. 당기순이익(손실)	642,061,003		213,117,832
II. 이익잉여금처분액		1,479,874,749	632,024,705
1. 배당금	1,479,874,749		632,024,705
가. 현금배당	1,479,874,749		632,024,705
나. 주당배당금(률) 보통주	202원(4.05%)		86원(1.73%)
다. 주당배당금(률) 우선주	202원(4.05%)		86원(1.73%)
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(1,256,720,619)	(418,906,873)

11. 배당금

가. 당기와 전기의 보통주 및 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)		
구 분	당기	전기
배당금총액	1,479,874,749	632,024,705
발행주식수(보통주 및 우선주)	7,314,600	7,314,600
1주당 배당금	202	86
1주당 액면가액	5,000	5,000
배당률(주1)	4.05%	1.73%

(주1) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 주주의 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당기	전기
보통주 및 우선주	8.16%	2.42%

나. 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	당 기
배당금총액	1,479,874,749	632,024,705
당기순이익	642,061,003	213,117,832
배당성향	230.49%	296.56%

12. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위:천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	152,444	-	-	152,444
미지급비용	150,738	-	-	150,738
장기차입금	-	-	100,500,000	100,500,000
임대보증금	-	-	21,293,690	21,293,690
합 계	303,182	-	121,793,690	122,096,872

<전기>

(단위:천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	55,362	-	-	55,362
미지급비용	117,353	-	-	117,353
장기차입금	-	-	100,500,000	100,500,000
임대보증금	-	-	21,293,690	21,293,690
합 계	172,716	-	121,793,690	121,966,406

2) 유동성위험관리

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금을 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

13. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	6,000	2,000
세금과공과	89,337	7,456
감가상각비	837,814	418,814
합 계	933,151	428,270

14. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.

15. 재무제표의 사실상의 확정일

당사의 재무제표는 2019년 3월 28일자 주주총회에서 최종 승인 될 예정입니다.