

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사 정기주주총회의사록

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사 (이하 “회사”)의 정기주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2020년 04월 24일 오전 10:00

장 소: 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층) 본점회의실

주 주 총 수	:	7명
회사가 발행한 주식의 총수	:	7,314,600주
출 석 주 주 수	:	7명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	7,314,600주

의장인 대표이사 이명노는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

보고사항 1. 영업보고(2019.09.01~2020.02.29)

보고사항 2. 감사 보고

제1호 의안: 제4기(2019.09.01 ~ 2020.02.29) 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금 처분계산서(안) 승인의 건

의장은 제1호 의안을 상정하면서, 제4기 회계연도의 영업현황 및 경영실적을 설명한 후, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결포함 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제2호 의안: 현금배당 결의의 건

의장은 제2호 의안을 상정하면서 1,298,730,558원의 현금배당을 실시하게 된 배경을 주주총회 자료를 통하여 설명한 후, 참석 주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 주주 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제3호 의안: 제5기 이사보수 승인의 건

의장은 제3호 의안을 상정하면서, 당 회사 정관 제39조에 따라 이사에게 지급할 보수에 대하여 배부한 회의자료를 통하여 설명한 후, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결포함 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제4호 의안: 제5기 감사보수 승인의 건

의장은 제4호 의안을 상정하면서, 당 회사 정관 제39조에 따라 감사에게 지급할

보수에 대하여 배부한 회의자료를 통하여 설명한 후, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결포함 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

의장은 이상으로 금일 상정의안이 모두 심의 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.(종료시간 오전 10시 30분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 의장 및 출석이사들은 이 의사록을 작성하고 기명 날인하다.

2020년 04월 24일

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 이 명 노



2020 년 04 월 24 일

정기주주총회 자료



주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

주식회사 대한제 21호위탁관리부동산투자회사
2020년 04월 24일 정기주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2020년 04월 24일(금) 오전 10시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층)
본점회의실

◇ 보고사항

1. 영업보고(2019.09.01~2020.02.29)
2. 감사 보고

◇ 의 안

- 제1호 의안: 제4기(2019.09.01~2020.02.29) 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건
- 제2호 의안: 현금배당 결의의 건
- 제3호 의안: 제5기 이사보수 승인의 건
- 제4호 의안: 제5기 감사보수 승인의 건

영 업 보 고 서

(2019.09.01 ~ 2020.02.29)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2018년 12월 14일
- 3) 소재지 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26층
- 4) 사업목적

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

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

5) 중요 사업내용

울산광역시 동구 방어진순환도로 637 소재 홈플러스 울산동구점을 취득하여 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통한 투자자들에게 일정 수준의 투자수익 제공

o 빌딩 개요

구 분	내 역
위 치	울산광역시 동구 방어진순환도로 637
용 도 지 역	일반상업지역
주 용 도	판매시설, 업무시설, 제 1,2 종 근린생활시설 외
대 지 면 적	7,912m ² (2,393 평)
연 면 적	58,996m ² (17,846 평)
건폐율 / 용적률	69.01%(법정 70%) / 205.75%(법정 1,200%)
주차시설 / 층수	자주식 758 대(옥내) / B3F / 9F
준 공 년 도	2008.07
매 입 가 액	147,515,500,000 원 (VAT 별도)

- 6) 종업원 상황 : 해당 사항 없음.(비상근 이사 및 감사 4명)
- 7) 자산 및 자본금 규모(2020.02.29 기준) : 총자산 : 1,575억원, 자본금 : 365.73억원
- 8) 상장여부 : 비상장
- 9) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
- o 회사의 존속기간: 회사설립등기일로부터 20년(주주총회 결의로 존속기간 연장 가능함)
 - o 해산사유
 - ① 존속기간의 만료
 - ② 주주총회의 결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산
 - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑥ 영업인가의 취소

2. 영업의 경과 및 성과

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m ²)당 연임대료
홈플러스 울산동구점	58,996	57,957	98%	7,721,292,783	6	133,225
합 계	58,996	57,957	98%	7,721,292,783	6	133,225

- 연간 총 임대료는 제 4 기 6 개월의 총 임대료수익을 12 개월로 환산한 금액임

3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

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

4. 발행한 주식의 내용

[주당액면가액 : 5,000 원]

【 2020 년 02 월 29 일 현재 】
(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	
합 계		7,314,600	36,573,000,000	-

5. 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 X 기
당기순이익	460,916,811	503,830,229	642,061,003	213,117,832	
주당순이익 (원)	63.01	68.88	87.78	29.14	
이익배당한도	1,298,730,558	1,341,643,975	1,479,874,749	632,024,705	
배당금총액	1,298,730,558	1,341,643,975	1,479,874,749	632,024,705	
배당성향	281.77	266.29	230.49	296.56	
배당수익률	3.55%	3.67%	4.05%	3.43%	
연환산배당률	7.12%	7.28%	8.16%	4.79%	

* 주당순이익 : 당기순이익 / 가중평균유통보통주식수

* 이익배당한도 : 당기순이익 - 전기이월결손금 - 법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금 상각액

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금 + 기말 납입자본금)/2]

* 연환산배당율 : 배당수익률*365 / 해당사업연도일수

6. 순자산가치 추이

(단위 : 원, 주)

구 분	2020-02-29	2019-08-31
부동산투자회사법 시행령 제27조제3항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	157,472,571,172	159,080,917,800
채무상대표상 부채총액(Ⅱ)	122,711,475,576	123,439,095,040
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	34,761,095,596	35,641,822,760
발행주식총수	7,314,600	7,314,600
주당 순자산가치(원)	4,752.29	4,872.70

* 주) 위 표의 주당순자산가치는 부동산투자회사법 시행령에 의거해 산출한 금액으로 주가와 관계없으며 부동산의 경우 투자금액을 기준으로 평가한 것이므로 시가를 반영하지 않은 가치입니다.

7. 주가변동상황

<해당사항 없음>

8. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제4기	제3기
I.영업수익	3,850,069,278	3,898,208,683
II.영업비용	1,263,232,665	1,242,832,323
III.영업이익	2,586,836,613	2,655,376,360
IV.영업외수익	7,988,683	7,756,867
V.영업외비용	2,133,908,485	2,159,302,998
VI.법인세비용차감전순이익	460,916,811	503,830,229
VII.당기순이익	460,916,811	503,830,229

2) 재산상태

(단위: 원)

과 목	제4기	제3기
자산		
1.유동자산	2,144,158,495	2,914,691,376
2.비유동자산	155,328,412,677	156,166,226,424
자산총계	157,472,571,172	159,080,917,800
부채		
1.유동부채	1,074,785,576	1,802,405,040
2.비유동부채	121,636,690,000	121,636,690,000
부채총계	122,711,475,576	123,439,095,040
자본		
1.자본금	36,573,000,000	36,573,000,000
2.자본조정	(178,286,850)	(178,286,850)
3.이익잉여금	(1,633,617,554)	(752,890,390)
자본총계	34,761,095,596	35,641,822,760
부채와 자본총계	157,472,571,172	159,080,917,800

9. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

10. 이사 및 감사현황

직위	성명	취임일	비 고
사내이사/대표이사	이명노	2018-06-12	현) 건설공제조합 전무이사
기타비상무이사	이정엽	2018-06-12	현) ㈜거칠마루 대표이사
기타비상무이사	정미영	2018-06-12	현) 법무사정미영사무소 대표법무사
감사	이유정	2017-12-14	현) 정진회계법인 이사

11. 최대주주 및 주요주주현황

(2020년 02월 329일 현재)

주주현황	주식수	지분율	비 고
(주)와이지엔터테인먼트	2,000,000	27.34%	
한국투자증권(주)	2,000,000	27.34%	
아이비케이투자증권(주) (맞춤형신탁 18-005 호의 신탁업자로서)	1,174,600	16.06%	
(주)유진저축은행	700,000	9.57%	
(주)오에스비저축은행	700,000	9.57%	
합 계	6,574,600	89.88%	

12. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

<해당사항 없음>

13. 주요채권자 등

(단위 : 원, 2020년 02월 29일 현재)

구 분	채권자	채무금액	채권자의 소유주식수	지분율	비 고
장기 차입금	농협생명보험(주)	45,000,000,000	-	-	
장기 차입금	삼성생명보험(주)	28,600,000,000	-	-	
장기 차입금	아주캐피탈(주)	13,000,000,000	-	-	
장기 차입금	(주)아이비케이캐피탈	6,500,000,000	-	-	
장기 차입금	(주)에스비아이저축은행	4,500,000,000	-	-	
장기 차입금	제이티저축은행(주)	2,900,000,000	600,000	8.20%	
합 계		100,500,000,000	600,000	8.20%	

내부감사보고서

본 감사는 제 4 기 사업연도의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법

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

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우, 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

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

3. 이익잉여금처분계산서에 관한 사항

이익잉여금처분계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2020 년 04 월 1 일

주식회사 대한제 21 호위탁관리부동산투자회사

감 사 이 유 정



안건 1

제 4 기 재무상태표, 손익계산서 및 이익잉여금처분계산서(안) 승인의 건

1. 재무상태표

제 4 기 2020 년 02 월 29 일 현재
제 3 기 2019 년 08 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제4기	제3기
자산		
1.유동자산	2,144,158,495	2,914,691,376
2.비유동자산	155,328,412,677	156,166,226,424
자산총계	157,472,571,172	159,080,917,800
부채		
1.유동부채	1,074,785,576	1,802,405,040
2.비유동부채	121,636,690,000	121,636,690,000
부채총계	122,711,475,576	123,439,095,040
자본		
1.자본금	36,573,000,000	36,573,000,000
2.자본조정	(178,286,850)	(178,286,850)
3.이익잉여금	(1,633,617,554)	(752,890,390)
자본총계	34,761,095,596	35,641,822,760
부채와 자본총계	157,472,571,172	159,080,917,800

2.손익계산서

제 4 기 2019 년 09 월 01 일부터 2020 년 02 월 29 일까지
제 3 기 2019 년 03 월 01 일부터 2019 년 08 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제4기	제3기
I.영업수익	3,850,069,278	3,898,208,683
II.영업비용	1,263,232,665	1,242,832,323
III.영업이익	2,586,836,613	2,655,376,360
IV.영업외수익	7,988,683	7,756,867
V.영업외비용	2,133,908,485	2,159,302,998
VI.법인세비용차감전순이익	460,916,811	503,830,229
VII.당기순이익	460,916,811	503,830,229

3. 이익잉여금처분계산서(안)

제 4 기 2019 년 09 월 01 일부터 2020 년 02 월 29 일까지
 처분예정일 : 2020 년 04 월 24 일
 제 3 기 2019 년 03 월 01 일부터 2019 년 08 월 31 일까지
 처분예정일 : 2019 년 10 월 24 일

(단위 : 원)

과 목	제4기		제3기	
I. 미처분이익잉여금		(1,633,617,554)		(752,890,390)
1. 전기이월미처분이익잉여금	(2,094,534,365)		(1,256,720,619)	
2. 당기순이익	460,916,811		503,830,229	
II. 이익잉여금처분액		1,298,730,558		1,341,643,975
1. 배당금	1,298,730,558		1,341,643,975	
주당배당금(률) 보통주	178 원(3.55%)		183 원(3.67%)	
주당배당금(률) 우선주	178 원(3.55%)		183 원(3.67%)	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(2,932,348,112)		(2,094,534,365)

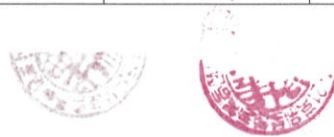


4. 현금흐름표

제 4 기 2019 년 09 월 01 일부터 2020 년 02 월 29 일까지
제 3 기 2019 년 03 월 01 일부터 2019 년 08 월 31 일까지

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		706,360,664		1,809,907,297
1. 당기순이익(손실)	460,916,811		503,830,229	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	837,813,747		837,813,746	
감가상각비	837,813,747		837,813,746	
3. 현금의유입이없는수익등의차감	-		-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	(592,369,894)		468,263,322	
미수금의감소(증가)	-		(100,771)	
미수수익의감소(증가)	(26,473)		1,282,992	
선급비용의감소(증가)	135,029,583		(136,522,926)	
미수법인세환급액의감소(증가)	246,460		(306,640)	
미지급금의증가(감소)	7,387,424		14,482,824	
부가세예수금의증가(감소)	(118,265,851)		113,828,528	
미지급비용의증가(감소)	5,658,333		6,183,605	
선수금의증가(감소)	(622,399,370)		626,415,710	
임대보증금의증가(감소)			(157,000,000)	
II. 투자활동으로인한현금흐름		-		-
1. 투자활동으로인한현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로인한현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로인한현금흐름		(1,341,643,975)		(1,479,874,749)
1. 재무활동으로인한현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로인한현금유출액	(1,341,643,975)		(1,479,874,749)	
배당금의지급	1,341,643,975		1,479,874,749	
IV. 현금의증가(감소)(I + II + III)		(635,283,311)		330,032,548
V. 기초의현금		2,753,039,848		2,423,007,300
VI. 기말의현금		2,117,756,537		2,753,039,848



5. 자본변동표

제 4 기 2019 년 09 월 01 일부터 2020 년 02 월 29 일까지
제 3 기 2019 년 03 월 01 일부터 2019 년 08 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자본조정	이익잉여금	총계
2019.03.01(전기초)	36,573,000,000	(178,286,850)	223,154,130	36,617,867,280
당기순이익	-	-	503,830,229	503,830,229
현금배당	-	-	(1,479,874,749)	(1,479,874,749)
2019.08.31(전기말)	36,573,000,000	(178,286,850)	(752,890,390)	35,641,822,760
2019.09.01(당기초)	36,573,000,000	(178,286,850)	(752,890,390)	35,641,822,760
당기순이익	-	-	460,916,811	460,916,811
현금배당	-	-	(1,341,643,975)	(1,341,643,975)
2020.02.29(당기말)	36,573,000,000	(178,286,850)	(1,633,617,554)	34,761,095,596



안전 2

현금배당 결의의 건

□ 관련규정

○ 정관 제 25 조(주주총회 의결사항)

① 7. 이익배당에 관한 사항

배당에 관한 사항

○ 정관 제 52 조(이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주총회 또는 제 49 조 제 5 항에 따른 이사회에 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사가 제 1 항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제 462 조 제 1 항에도 불구하고 부투법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

○ 정관 제 53 조(이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제 49 조 제 5 항에 따른 이사회에 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

□ 배당금 지급내용: 이익잉여금처분계산서(안) 상의 1,298,730,558 원을 현금 배당함

□ 배당금 지급시기: 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 한달 이내에 현금으로 지급함



안전 3,4

제 5 기 이사 및 감사보수 승인의 건

□ 이사와 감사의 보수관련 규정

○ 정관 제 39 조(이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 1 인당 월 일백만원(W1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

□ 제 5 기 이사보수

- 대표이사 : 매월 50 만원
- 기타비상무이사 : 무보수
 - 보수지급일 : 매월 마지막 은행 영업일
 - 지급 기간 : 매월 초일부터 말일까지
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용

□ 제 5 기 감사보수

- 감 사 : 매월 50 만원
 - 보수지급일 : 매월 마지막 은행 영업일
 - 지급 기간 : 매월 초일부터 말일까지
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용

