

# 투 자 보 고 서

2023.09.01 부터 2023.11.30 까지

( 제 12 기 1 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.01.15

회 사 명 :	(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이명노			
본점소재지 :	서울시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0481		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0534	성명	정희진
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-528-0534	성명	정희진



정희진

정희진

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제21호위탁관리부 동산투자회사
2) 설립일	2017.12.14
3) 소재지	서울시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.11.30 (단위: 원)
자산총계	151,864,811,894
부채총계	122,957,389,943
자본총계	28,907,421,951
자 본 금	36,573,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 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
	(2) 신용평가결과  해당사항 없음

## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2017.12.14 : 발기인총회
- 2017.12.14 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2017.12.20 : 자산관리위탁계약 체결 (대한토지신탁(주))
- 2017.12.20 : 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2017.12.20 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스㈜)
- 2018.02.21 : 국토교통부 영업인가
- 2018.06.08 : 변경영업인가
- 2018.06.22 : 유상감자(자본금 3억원)  
유상증자(보통주 330.73억, 종류주 35억)
- 2021.03.24 : 본점 주소변경
  - 변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층
  - 변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층

#### 나) 상호의 변경

해당사항 없음

#### 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

#### 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이명노	1956.12.04	전 대한토지신탁(주) 사외이사	해당없음
기타비상무이사	이정엽	1970.11.20	(주)거칠마루 대표이사	해당없음
기타비상무이사	정미영	1963.09.14	정미영법무사사무소 법무사	해당없음
감사	강명기	1981.06.19	한일회계법인 회계사	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[ 2023.11.30 현재]  
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	6,614,600	5,000	5,000	
기명식	종류주	700,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음
---------

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

의결권이 있는 주식수: 6,614,600주 의결권이 제한된 주식수: 700,000주
---

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			
2017. 12.14	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018. 06.22	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	0	-100.0%
2018. 06.22	증자	보통주	6,614,600	5,000	5,000	33,073,000,000	33,073,000,000	100.0%
2018. 06.22	증자	종류주	700,000	5,000	5,000	3,500,000,000	36,573,000,000	10.6%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음
---------

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.11.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)와이지엔터테인먼트	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	2,000,000	0	0	2,000,000	
							(27.34%)	(0.00%)	(0.00%)	(27.34%)	
한국투자증권(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	1,300,000	0	0	1,300,000	
							(17.77%)	(0.00%)	(0.00%)	(17.77%)	
한국투자증권(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	종류주	700,000	0	0	700,000	
							(9.57%)	(0.00%)	(0.00%)	(9.57%)	
										0	
										0	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함  
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.11.30 현재 】

[illegible]



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.11.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	28.57%	4,000,000	54.69%	
주요주주	1	14.29%	1,174,600	16.06%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	4	57.14%	2,140,000	29.26%	
합 계	7	100.00%	7,314,600	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

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회  
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 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을  
결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ] (단위 : 원, %)

구분		제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당기순이익		403,367,506	1,850,163,339	172,470,914	403,464,128
상법상 배당가능이익		-6,718,089,452	-5,271,293,623	-6,111,132,172	-5,042,325,215
당기감가상각비 등		7,959,511,509	7,959,511,508	7,121,456,965	6,283,603,090
이익배당한도		1,241,422,057	2,688,217,885	1,010,324,793	1,241,277,875
배당금	보통주	762,658,068	1,673,104,534	913,637,708	1,122,488,808
	종류주	80,709,438	177,058,805	96,687,085	118,789,067
주당 배당금	보통주	115	253	138	170
	종류주	115	253	138	170
배당수익율		2.31%	5.06%	2.76%	3.39%
연환산배당율		4.57%	10.20%	5.48%	6.84%

- ※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익  
- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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)

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	149,523	97.68	149,104	98.18	98.18
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	3,481	2.27	2,376	1.56	1.56
기타 자산	77	0.05	385	0.25	0.25
총계	153,081	100.00	151,865	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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1    홈플러스 울산동구점	리테일	울산광역시 동구 방어진 순환도로 637	2008.07.31	2018.07.31	차입금: 1,005억원 채권최고액: 1,206억원
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외  
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

### 3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	1,481	376	
보통예금	대구은행	변동금리	700	700	
보통예금	우리은행	변동금리	1,300	1,300	



#### 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	미수임대료	367	367	
그 밖의 기타자산	선급비용	44	44	
그 밖의 기타자산	미수수익	1	1	
그 밖의 기타자산	미수금	4	4	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	6	6	
그 밖의 기타자산	선급법인세	4	4	
그 밖의 기타자산	국고보조금	(40)	(40)	

## Ⅱ. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	국민은행	변동금리	1,481	376
보통예금	대구은행	변동금리	700	700
보통예금	우리은행	변동금리	1,300	1,300

### 4. 기타 자산 변경내역

미수임대료 : 0원 -> 366,946,665원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	2,126,141,123	99.38%	
	분양수익	-		
	기타수익	10,634,465	0.50%	
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,434,026	0.07%	
기타자산	기타자산 과려스이	-		
기타		1,206,422	0.06%	
총 수 익		2,139,416,036	100.00%	

※ 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

[illegible]

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

※ 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 소이	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 소이	비율 (%)	비고
1								
2								
3								
4								
5								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	1,572,097	1,090,631	
보통예금	우리은행	변동	180,826	325,943	
보통예금	대구은행	변동	1,150	17,452	



4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비	419,027,273	21.49%	
	기타비용	191,912,646	9.84%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 요			
기타		1,339,095,659	68.67%	
총 비 용		1,950,035,578	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	대한제21호			현금	기타자산	기타
분양원가							
급여	3,000,000	3,000,000					
상여							
퇴직급여							
복리후생비							
자산관리수수료 (AMC수수료)	52,710,384	52,710,384					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	23,400,000	23,400,000					
자산보관수수료	3,480,876	3,480,876					
일반사무 위탁수수료	7,459,016						7,459,016
기타지급수수료	7,302,780	7,302,780					
유형자산 감가상각비	419,027,273	419,027,273					
투자부동산 감가상각비							
무형자산 감가상각비							
세금과공과	89,371,602	89,371,602					
광고선전비							
보험료	9,030,222	9,030,222					
임차료							
교육훈련비							
여비교통비							
통신비							
수선유지비							
청소비							
수도광열비	935,620	935,620					
대손상각비							
접대비							
판매촉진비							
이자비용							
금융리스이자비용							
기타영업비용	2,681,162	2,681,162					

## 2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회 사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	1,000,000천원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내에 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 212,000천원이며, 사업연도 종료 후 7일 이내에 지급	52,710,384
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)		부동산 매각차익의 10%	
사무수탁회 사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	연 3,000만원으로 정하고, 매년 8월 31일 지급	7,459,016
자산보관회 사	위탁보수	엔에이치투자증권(주) 우리자산신탁(주)	현금/유가증권: 연간 금 일천오백만원(14,000,000)으로 하며, 매년 8월 31일에 지급 부동산 : 금 오천만원정(50,000,000)의	3,480,876
시설관리회 사	위탁보수	(주)고암	FM fee : 월 3,800,000원, 익월 10일까지 지급	11,400,000
임대관리회 사	위탁보수	(주)젠스타메이트	PM fee : 월 4,000,000원, 매월 말일까지 지급	12,000,000
재산관리회 사	위탁보수			
합 계				87,050,276

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관  
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

# V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 12 기 1 분 기	제 11 기 2 분 기	제 11 기 1 분 기	제 10 기 2 분 기
당해회사수익률	2.09	2.22	5.18	10.37

※ 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

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모( ㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고

- ※ 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)

--

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

## I. 재무상태표

당기 제 12 기 1 분기 기준일 2023.11.30 현재  
 전기 제 11 기 기말 기준일 2023.08.31 현재

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기	1 분기	제 11 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
<b>1. 유동자산</b>		2,801,380,447		3,598,134,686
1) 현금및현금성자산	2,375,922,357		3,480,752,127	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	1,007,314		1,411,524	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	370,472,455		2,419,830	
8) 선급금	52,800			
9) 선급비용	44,297,770		110,008,395	
10) 부가세대급금	5,802,771			
11) 선급법인세	3,824,980		3,542,810	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보충금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
<b>2. 비유동자산</b>		149,063,431,447		149,482,458,720
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	149,063,431,447		149,482,458,720	
토지	91,235,661,085		91,235,661,085	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	67,086,139,704		67,086,139,704	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(9,217,985,875)		(8,798,697,502)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)	(40,383,467)		(40,644,567)	
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				



손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
자 산 총 계		151,864,811,894		153,080,593,406
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		101,933,699,943		102,536,977,880
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	933,126,497		1,269,830,610	
5) 전수수익				
6) 미지급금	212,808,224		301,035,167	
7) 미지급비용	14,633,366		73,251,024	
8) 예수금				
9) 부가세예수금	157,917,157		236,162,907	
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금	100,500,000,000		100,500,000,000	
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채	115,214,699		156,698,172	
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		21,023,690,000		21,023,690,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	21,023,690,000		21,023,690,000	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		122,957,389,943		123,560,667,880
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		36,573,000,000		36,573,000,000
1) 보통주자본금	33,073,000,000		33,073,000,000	
2) 종류주자본금	3,500,000,000		3,500,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(178,286,850)		(178,286,850)
1) 주식할인발행차금	(178,286,850)		(178,286,850)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		(115,214,699)		(156,698,172)
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익	(115,214,699)		(156,698,172)	
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(7,372,076,500)		(6,718,089,452)
자 본 총 계		28,907,421,951		29,519,925,526
부 채 및 자 본 총 계		151,864,811,894		153,080,593,406



II. 손익계산서

당기 제 # 기 1 분기      시작일      2023.09.01      종료일      2023.11.30  
전기 제 # 기 1 분기      시작일      2023.07.01      종료일      2023.08.31

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,136,775,588	2,136,775,588	2,058,309,583	2,058,309,583
1) 분양수익				
2) 임대료수익	2,126,141,123	2,126,141,123	2,043,037,639	2,043,037,639
3) 관리비수익	10,634,465	10,634,465	15,271,944	15,271,944
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	618,398,935	618,398,935	636,420,105	636,420,105
1) 분양원가				
2) 급여	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	52,710,384	52,710,384	53,435,616	53,435,616
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000
8) 자산보관수수료	3,480,876	3,480,876	3,478,190	3,478,190
9) 일반사무위탁수수료	7,459,016	7,459,016	7,561,644	7,561,644
10) 기타지급수수료	7,302,780	7,302,780	5,002,060	5,002,060
11) 유형자산감가상각비	419,027,273	419,027,273	419,027,274	419,027,274
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	89,371,602	89,371,602	104,923,409	104,923,409
15) 광고선전비				
16) 보험료	9,030,222	9,030,222	9,840,153	9,840,153
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비	935,620	935,620	4,834,500	4,834,500
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	2,681,162	2,681,162	1,917,259	1,917,259
III. 영업이익	1,518,376,653	1,518,376,653	1,421,889,478	1,421,889,478
IV. 영업외수익	2,640,448	2,640,448	18,349,097	18,349,097
1) 이자수익	1,434,026	1,434,026	18,286,981	18,286,981
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익	1,206,422	1,206,422	62,116	62,116
V. 영업외비용	1,331,636,643	1,331,636,643	975,144,401	975,144,401

1) 이자비용	1,331,636,643	1,331,636,643	975,144,381	975,144,381
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용			20	20
<b>Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	189,380,458	189,380,458	465,094,174	465,094,174
<b>Ⅶ. 법인세비용(수익)</b>				
<b>Ⅷ. 당기순이익(손실)</b>	189,380,458	189,380,458	465,094,174	465,094,174
<b>Ⅸ. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	189,380,458	189,380,458	465,094,174	465,094,174
<b>X I. 주당이익</b>	26	26	64	64

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

사건번호 : 2023가단5485774

사건명 : 기타(금전) \* 지급명령에 대한 이의

원고 : (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

피고 : 에스티에스개발(주)

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

해당사항 없음

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 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

해당사항 없음

## 주식

제 12(당)기 반기 2023년 11월 30일 현재

제 11(전)기 2023년 05월 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 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 36,573,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 03월 01일과 09월 01일에 개시하여 08월 31일과 02월 28일에 종료)이며, 최초 설립 사업연도는 회사 설립등기일(2017년 12월 14일)에 개시하여 2018년 08월 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	당반기말	전기말
보통예금	2,375,922	3,480,752

### 4. 유형자산

(1) 당기와 전기의 유형자산 장부가액 변동내용은 다음과 같습니다.

#### <당반기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	91,235,661	-	-	-	91,235,661
건물	58,246,797	-	-	(419,027)	57,827,770
합계	149,482,458	-	-	(419,027)	149,063,431

#### <전반기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	91,235,661	-	-	-	91,235,661
건물	59,084,852	-	-	(419,027)	58,665,825
합계	150,320,513	-	-	(419,027)	149,901,486

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

(3) 당사가 보유하고 있는 토지의 공시가격은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
소재지	면적	당반기말		전기말	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
울산광역시 동구 방어진순환도로 637	7,911.7㎡	91,235,661	22,967,665	91,235,661	24,803,180



## 5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 유동성장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	설정권리	설정권자	설정 금액	관련채무
토지 및 건물	부동산 근저당권	주식회사 우리은행	51,360,000	선순위 장기차입금 (*1)
		주식회사 대구은행	36,000,000	
		주식회사 전북은행	6,000,000	
		주식회사 대신저축은행	12,000,000	후순위 장기차입금 (*2)
		주식회사 케이비저축은행	6,000,000	
		주식회사 예가람저축은행	5,640,000	
		주식회사 하나저축은행	3,600,000	
		홈플러스 주식회사	20,000,000	임대보증금
		에스티에스개발 주식회사	1,000,000	
	전세권, 임차권 설정	홈플러스 주식회사 외	21,000,000	

(\*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	이자율	만기일	상환방법	당반기말	전기말
주식회사 우리은행	선순위	5.31%(※1)	2024-07-30	만기 일시상환	42,800,000	42,800,000
주식회사 대구은행		3.30%			30,000,000	30,000,000
주식회사 전북은행		5.25%(※2)			5,000,000	5,000,000
주식회사 대신저축은행	후순위	8.00%(※2)			10,000,000	10,000,000
주식회사 케이비저축은행					5,000,000	5,000,000
주식회사 예가람저축은행					4,700,000	4,700,000
주식회사 하나저축은행					3,000,000	3,000,000
장기차입금 소계					100,500,000	100,500,000
차감 : 유동성 대체					(100,500,000)	(100,500,000)
차감 : 현재가치할인차금					-	-
합계					-	-

(※1) 이자율은 대출약정서 상 91일 CD금리 + 1.09%의 변동금리이나, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)우리은행과의 이자율스왑계약을 통해 차입금 중 42,800백만원에 대해 현금흐름위험회피회계를 적용하고 있으므로, 차입금 42,800백만원에 대해서는 5.31%의 고정금리로 이자비용을 인식하고 있음(주석9 참조).

(※2) 당사는 대출연장계약을 통해 기존 대출의 만기인 2023년 07월 30일을 2024년 07월 30일로 1년 연장하였음.

## 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 연간 212,000천원을 운용보수로 하여 사업연도 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다. 매각 보수는 부동산 매각차익의 10%로 약정하고 있습니다.

### (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 우리자산신탁 주식회사와 부동산의 보관 및 관리, 그리고 엔에이치투자증권 주식회사와 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 14,000천원을 보수로 하여 매년 8월 31일에 지급하고 있습니다.

## 9. 파생상품

당사는 당기 중 미래예상비용에 대한 현금흐름위험을 회피하기 위하여 이자율스왑계약을 체결하였으며, 당기말 현재 이자율스왑계약의 평가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	평가액	관련손익(I/S)	기타포괄손익누계액
이자율 스왑	(115,215)	-	(115,215)

(\*) 파생상품 관련손익은 유동성장기차입금의 이자비용에서 가감하여 이자비용으로 표시하고 있음(주석6 참조).

또한, 상기 위험회피대상 예상거래로 인하여 현금흐름 변동위험에 노출되는 예상최장기간은 2024년 7월 30일까지입니다.

## 10. 법인세 등

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.

## 11. 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.

## 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.

#### <당반기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	212,808	-	-	212,808
미지급비용	14,633	-	-	14,633
장기차입금	100,500,000	-	-	100,500,000
합 계	100,727,441	-	-	100,727,441

#### <전기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	301,035	-	-	301,035
미지급비용	73,251	-	-	73,251
장기차입금	100,500,000	-	-	100,500,000
합 계	100,874,286	-	-	100,874,286

## 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	당반기	전반기
급여	3,000	3,000
감가상각비	419,027	419,027
세금과공과	89,372	104,923
합 계	511,399	526,950

## 14. 현금흐름표

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

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