

# 투자보고서

2025.09.01 부터 2026.02.28 까지

( 제 16 기 )

2026.05.29

회사명 :	(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	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 정회진
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-0534	성명 정회진



정회진



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### 1. 회사의 현황

#### 가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2017.12.14	
(3) 소재지		서울시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.02.28	2025.08.31
	자산총계	149,837,931,549	150,935,305,336
	부채총계	122,989,427,781	123,795,148,863
	자본총계	26,848,503,768	27,140,156,473
	자 본 금	36,573,000,000	36,573,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/> )
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경			
	투자전략			
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	대한토지신탁(주)		
	사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)		
	자산보관회사	금융자산	엔에이치투자증권(주)	
		부동산	우리자산신탁(주)	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.08.31	2026.02.28	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	4147	3898	-6.00%
	당기손익	백만원	19	-341	-1894.74%
	당기손익+감가상각비	백만원	857	497	-42.01%
	FFO	백만원	857	497	-42.01%
	NAV	백만원	27140	26849	-1.07%
배당지표	보통주 배당금	백만원	96	0	-100.00%
	보통주 1주당 배당금	원	14	0	-100.00%
	종류주 배당금	백만원	10	0	-100.00%
	종류주 1주당 배당금	원	14	0	-100.00%
부채지표	레버리지	%	66.58%	67.07%	0.49%p
	이자보상배수	배	0.99	0.85	-0.14
	평균차입금리	%	5.8%	5.5%	-0.26%p
	고정금리 비중	%	0.0%	0.0%	0.00%p
	부채 평균잔여만기	년	-	0.0	0.00년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)  
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 \* (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적



## 2. 회사의 연혁

### 가. 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)
- 2017.12.21 : 자산관리위탁계약 체결 (대한토지신탁(주))
- 2017.12.21 : 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2017.12.21 : 일반사무위탁계약 체결 (신한펀드파트너스(주)(구.신한아이타스(주)))
- 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

#### 나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이명노	1956.12.04	전 대한토지신탁(주) 사외이사	결격사항 없음
기타비상무이사	이정엽	1970.12.01	(주)거칠마루 대표이사	결격사항 없음
기타비상무이사	정미영	1963.09.14	정미영법무사사무소 법무사	결격사항 없음
감사	강명기	1981.06.19	한일회계법인 회계사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



#### 다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
조호연	1974.05.04	2025.01.24	대한토지신탁(주)사업본부장	결격사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



## 제 2 부 자산에 관한 사항

### 1. 총자산의 구성 현황

#### 가. 총괄표

##### (1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	146,169	96.84%	145,330	96.99%	96.99%	96.99%	
부동산	146,169	96.84%	145,330	96.99%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	4,104	2.72%	3,058	2.04%	2.04%	2.04%	
기타 자산	662	0.44%	1,450	0.97%	0.97%	0.97%	
총계	150,935	100.00%	149,838	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		리테일
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		매입(일반)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

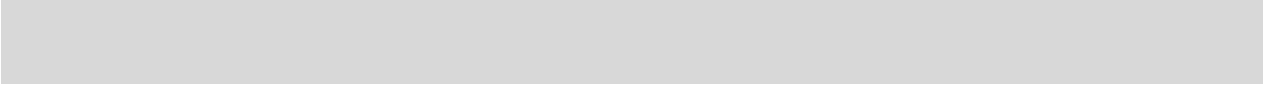
※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(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 홈플러스 울산동구점	리테일	울산광역시 동구 방어진 순환도로 637	2008.07.31		2018.07.31	차입금: 1,005억원 채권최고액: 1,206억원	일반	7,911.70	58,995.66	5,495.81	

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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 홈플러스 울산 동구점	91,236	67,086					12,992		145,330	21,024	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 홈플러스 울산동구점	58,995.66	57,514.19	97.49%	4



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 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)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

\* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

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



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	2,704	1,157	
보통예금	아이엠뱅크	변동금리	200	200	
보통예금	우리은행	변동금리	1,200	1,701	



## 마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산	파생상품자산	7	7	
그 밖의 기타자산	미수금	300	300	
그 밖의 기타자산	미수수익	1	1	
그 밖의 기타자산	선급비용	9	9	
그 밖의 기타자산	미수임대료	1,415	1,415	
그 밖의 기타자산	선납세금	1	1	
그 밖의 기타자산	대손충당금	-245	-245	
그 밖의 기타자산	국고보조금	-38	-38	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



## 2. 총자산의 변경내역

### 가. 당기 동안의 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

### 나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

### 제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

#### 1. 부채 현황

##### 가. 총괄표

【 2026.02.28 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	우리은행	42,800	5.00%	5.00%	0.00%	2025.07.30	2026.07.30	고정	채권최고액 51,360,000,000원
차입금	아이엠뱅크	30,000	5.00%	5.00%	0.00%	2025.07.30	2026.07.30	고정	채권최고액 36,000,000,000원
차입금	전북은행	5,000	5.00%	5.00%	0.00%	2025.07.30	2026.07.30	고정	채권최고액 6,000,000,000원
차입금	대신저축은행	10,000	7.50%	7.50%	0.00%	2025.07.30	2026.07.30	고정	채권최고액 12,000,000,000원
차입금	케이비저축은행	5,000	7.50%	7.50%	0.00%	2025.07.30	2026.07.30	고정	채권최고액 6,000,000,000원
차입금	예가람저축은행	4,700	7.50%	7.50%	0.00%	2025.07.30	2026.07.30	고정	채권최고액 6,000,000,000원
차입금	하나저축은행	3,000	7.50%	7.50%	0.00%	2025.07.30	2026.07.30	고정	채권최고액 3,600,000,000원

\* 구분 : 차입금, 회사채 등

\* All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

\* 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



## 2. 주식 현황

### 가. 총괄표

[ 2026.02.28 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명식	보통주	6,614,600	5,000	5,000	
기명식	종류주	700,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

### 나. 자본금 변동 현황

(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			
2017.1 2.14	설립자 본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018.0 6.22	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	0	-100.0%
2018.0 6.22	증자	보통주	6,614,600	5,000	5,000	33,073,000,000	33,073,000,000	100.0%
2018.0 6.22	증자	종류주	700,000	5,000	5,000	3,500,000,000	36,573,000,000	10.6%

### 다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

### 라. 현물출자 현황

해당사항 없음
---------

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	0
공모 실시 여부	0
30% 이상 공모충족일	2020.04.06

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
일반공모	2020.0 4.06	2020.0 4.08	2020.0 4.10	2020.0 4.10	5,000	31,135,000	-	-	0%	0%



### 3. 주주현황

#### 가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.02.28 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)와이지 엔터테인 먼트	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,000,000	0	0	2,000,000	-	기타	10,000
							(27.34%)	(0.00%)	(0.00%)	(27.34%)			
한국투자 증권(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,300,000	0	0	1,300,000	-	증권사	6,500
							(17.77%)	(0.00%)	(0.00%)	(17.77%)			
한국투자 증권(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	종류주	700,000	0	0	700,000	-	증권사	3,500
							(9.57%)	(0.00%)	(0.00%)	(9.57%)			

※ 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



나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.02.28 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	아이비케이투 자증권(주) (맞 춤형신탁 18- 005호의 신탁 업자로서)	내국인	대한민국	기관	제30호	보통주	1,174,600	16.06%	증권사	5,873	

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.02.28 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	2	28.57%	4,000,000	54.69%	
주요주주	1	14.29%	1,174,600	16.06%	
기타주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 법인	4	57.14%	2,140,000	29.26%	
합계	7	100.00%	7,314,600	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

## 제 4 부 배당에 관한 사항

### 1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분		제 16 기	제 15 기	제 14 기	제 13 기
당기순이익		-340,711,509	19,203,547	303,397,669	326,239,522
상법상 이익배당한도		-9,553,621,792	-9,106,910,283	-8,846,113,830	-7,985,217,431
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-9,553,621,792	-9,106,910,283	-8,846,113,830	-7,985,217,431
당기감가상각비 등		9,212,910,283	9,212,910,283	9,149,511,499	9,149,511,499
배당가능이익		-340,711,509	106,000,000	303,397,669	1,164,294,068
배당금	보통주	0	95,855,905	253,204,277	1,052,872,275
	종류주	0	10,144,095	26,795,723	111,421,793
주당 배당금	보통주	0	14	38	159
	종류주	0	14	38	159
배당수익률		0.00%	0.29%	0.77%	3.18%
연환산배당률		0.00%	0.57%	1.54%	6.32%

※ 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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

## 1. 총 수익 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	3,853,174,042	97.20%	
	관리수익	45,214,729	1.14%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	3,639,215	0.09%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		62,299,754	1.57%	
총 수 익		3,964,327,740	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

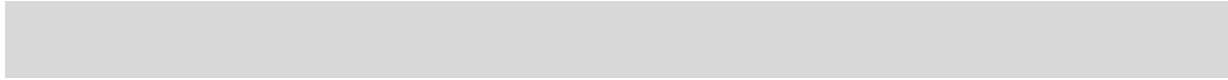
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



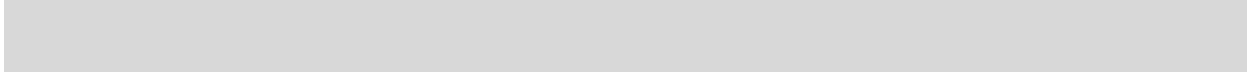
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1      홈플러스 울산동구점	3,853,174,042	100.00%		



(3) 부동산 관리 수익

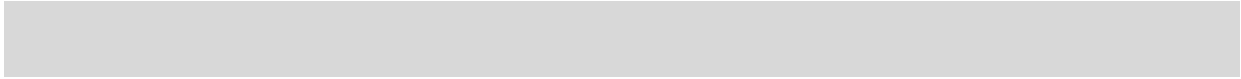
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1      홈플러스 울산동구점	45,214,729	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

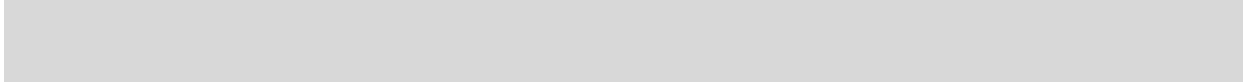
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	2,153,349	3,006,513	
보통예금	우리은행	변동	242,758	622,730	
보통예금	아이엠뱅크	변동	9,972	9,972	
정기예금	수협은행	3.55%	10,973,351	0	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	838,054,546	19.47%	
	기타비용	678,840,863	15.77%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,788,143,840	64.76%	사무수탁수수료 포함
총 비 용		4,305,039,249	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	대한제21호			현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	6,000,000	6,000,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	105,128,769	105,128,769					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	47,629,000	47,629,000					
자산보관수수료	6,942,466	6,942,466					
일반사무 위탁수수료	14,876,710						14,876,710
기타지급수수료	45,180,400	45,180,400					
유형자산 감가상각비	838,054,546	838,054,546					
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	196,320,414	196,320,414					
광고선전비	0						
보험료	14,531,200	14,531,200					
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	0						
청소비	0						
수도광열비	3,874,000	3,874,000					
대손상각비	245,016,637	245,016,637					
접대비	0						
판매촉진비	0						
이자비용	0						

금융리스이자비용	0						
기타영업비용	8,217,977	8,217,977					



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	취득금액의		%	1,000,000천원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내에 지급	0	
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	연간 212,000천원이며, 사업 연도 종료 후 7일 이내에 지급	105,128,769	210,257,538
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0		%	부동산 매각차익의 10%	
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	연 3,000만원으로 정하고, 매년 8월 31일 지급			14,876,710	29,753,420	
자산보관회사	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 담보신탁보수를 지급한다			6,942,466	13,884,932	
시설관리회사	위탁보수	(주)맥서브	FM fee : 월 3,800,000원, 익월 10일까지 지급			23,629,000	47,258,000	
임대관리회사	위탁보수	(주)젠스타메이트	PM fee : 월 4,000,000원, 매월 말일까지 지급			24,000,000	48,000,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							174,576,945	349,153,890

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 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



### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 16 기	제 15 기	제 14 기	제 13 기
당해회사수익률	(1.85)	0.11	1.67	1.79

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

### 1. 재무상태표

당기 제 16 기 기말 기준일 2026.02.28 현재  
 전기 제 15 기 기말 기준일 2025.08.31 현재

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기	기말	제 15 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		4,545,745,560		4,805,064,801
1) 현금및현금성자산	3,057,645,572		4,104,154,278	
5) 미수수익	1,415,930,821		536,163,931	
7) 기타미수금	300,066,450		46,976,739	
9) 선급비용	9,071,964		111,969,333	
11) 선급법인세	634,980		5,800,520	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
15) 유동파생상품자산	7,412,410			
18) 기타유동자산	(245,016,637)			
<b>2. 비유동자산</b>		145,292,185,989		146,130,240,535
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	145,292,185,989		146,130,240,535	
토지	91,235,661,085		91,235,661,085	
건물	67,086,139,704		67,086,139,704	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(12,991,581,233)		(12,153,004,487)	
기타(유형자산-건물)	(38,033,567)		(38,555,767)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
<b>자 산 총 계</b>		149,837,931,549		150,935,305,336
<b>1. 유동부채</b>		101,965,737,781		102,771,458,863
4) 기타선수금	548,114,107		1,146,456,505	
6) 미지급금	285,916,662		215,865,007	
7) 미지급비용	514,132,190		527,943,634	
9) 부가세예수금	117,574,822		233,547,323	
13) 유동성장기차입금	100,500,000,000		100,500,000,000	
16) 유동파생상품부채			147,646,394	
<b>2. 비유동부채</b>		21,023,690,000		21,023,690,000
5) 비유동보증금	21,023,690,000		21,023,690,000	
<b>부 채 총 계</b>		122,989,427,781		123,795,148,863
<b>1. 자본금</b>		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	
<b>2. 자본잉여금</b>		0		0
<b>3. 자본조정</b>		(178,286,850)		(178,286,850)
1) 주식할인발행차금	(178,286,850)		(178,286,850)	
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		7,412,410		(147,646,394)
2) 파생상품평가손익	7,412,410		(147,646,394)	
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(9,553,621,792)		(9,106,910,283)
<b>자 본 총 계</b>		26,848,503,768		27,140,156,473
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		149,837,931,549		150,935,305,336

2. 손익계산서

당기 제 16 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28  
 전기 제 15 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 16 (당기)		제 15 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	1,963,314,225	3,898,388,771	1,963,629,149	4,146,727,915
2) 임대료수익	1,931,648,170	3,853,174,042	1,951,203,904	4,115,495,216
3) 관리비수익	31,666,055	45,214,729	12,425,245	31,232,699
<b>II. 영업비용</b>	663,562,285	1,531,772,119	588,474,945	1,220,634,683
2) 급여	3,000,000	6,000,000	3,000,000	6,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	52,854,797	105,128,769	(52,564,384)	871,231
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	23,400,000	47,629,000	23,400,000	46,800,000
8) 자산보관수수료	3,490,411	6,942,466	3,528,767	7,057,534
9) 일반사무위탁수수료	7,479,451	14,876,710	7,561,646	15,123,290
10) 기타지급수수료	42,017,900	45,180,400	74,366,345	84,953,945
11) 유형자산감가상각비	419,027,273	838,054,546	419,027,273	838,054,546
14) 세금과공과	98,425,030	196,320,414	98,000,399	196,156,406
16) 보험료	7,305,741	14,531,200	7,963,537	17,879,619
23) 수도광열비	2,686,700	3,874,000	964,600	1,771,300
24) 대손상각비	0	245,016,637		
29) 기타영업비용	3,874,982	8,217,977	3,226,762	5,966,812
<b>III. 영업이익</b>	1,299,751,940	2,366,616,652	1,375,154,204	2,926,093,232
<b>IV. 영업외수익</b>	29,094,374	65,938,969	27,887,512	39,762,364
1) 이자수익	2,182,057	3,639,215	1,504,599	13,379,430
10) 기타영업외수익	26,912,317	62,299,754	26,382,913	26,382,934
<b>V. 영업외비용</b>	1,394,294,529	2,773,267,130	1,459,402,746	2,946,652,049
1) 이자비용	1,394,294,510	2,773,267,104	1,459,402,734	2,946,652,035
10) 기타영업외비용	19	26	12	14
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	(65,448,215)	(340,711,509)	(56,361,030)	19,203,547
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	(65,448,215)	(340,711,509)	(56,361,030)	19,203,547
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	(65,448,215)	(340,711,509)	(56,361,030)	19,203,547
<b>X I. 주당손익</b>	(9)	(47)	(8)	3

### 3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 16 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28  
 전기 제 15 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기		제 15 (전)기	
	처분예정일	2026.05.29	처분확정일	2025.11.28
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(9,553,621,792)		(9,106,910,283)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(9,212,910,283)		(9,126,113,830)	
2. 당기순이익(손실)	(340,711,509)		19,203,547	
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		0		(106,000,000)
4. 배당금	0		106,000,000	
보통주현금배당금	0		95,855,905	
종류주현금배당금	0		10,144,095	
<b>IV. 결손금처리액</b>				
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(9,553,621,792)		(9,212,910,283)



4. 현금흐름표

당기 제 16 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28  
 전기 제 15 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기		제 15 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		(940,508,706)		1,274,080,759
1. 당기순이익(손실)		(340,711,509)		19,203,547
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,083,071,183		838,054,546
감가상각비	838,054,546		838,054,546	
기타	245,016,637			
<b>3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)</b>		(1,682,868,380)		416,822,666
미수수익의 변동	(879,766,890)		(510,960,182)	
기타미수금의 변동	(253,089,711)		6,416,527	
선급비용의 변동	102,897,369		(99,789,798)	
기타선수금의 변동	(598,342,398)		523,592,645	
미지급금의 변동	70,051,655		(57,876,535)	
미지급비용의 변동	(13,811,444)		457,292,064	
예수금의 변동	(115,972,501)		95,964,626	
기타	5,165,540		2,183,319	
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		0		2,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		2,000,000,000
매도가능금융자산의 처분			2,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		(106,000,000)		(280,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(106,000,000)		(280,000,000)
배당금의 지급	106,000,000		280,000,000	
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		(1,046,508,706)		2,994,080,759
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		(1,046,508,706)		2,994,080,759
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		4,104,154,278		1,110,073,519
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		3,057,645,572		4,104,154,278

5. 자본변동표

당기 제 16 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28  
 전기 제 15 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.03.01(전기초)	36,573,000,000	0	-178,286,850	-125,529,339	-8,846,113,830			27,423,069,981
당기순이익	0	0	0	0	19,203,547			19,203,547
파생상품평가손익	0	0	0	-22,117,055	0			-22,117,055
현금배당	0	0	0	0	-280,000,000			-280,000,000
2025.08.31(전기말)	36,573,000,000	0	-178,286,850	-147,646,394	-9,106,910,283			27,140,156,473
2025.09.01(당기초)	36,573,000,000	0	-178,286,850	-147,646,394	-9,106,910,283			27,140,156,473
당기순이익	0	0	0	0	-340,711,509			-340,711,509
파생상품평가손익	0	0	0	155,058,804	0			155,058,804
현금배당	0	0	0	0	-106,000,000			-106,000,000
2026.02.28(당기말)	36,573,000,000	0	-178,286,850	7,412,410	-9,553,621,792			26,848,503,768



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 7. 감사인의 감사(검토) 의견

### - 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

임차인 홈플러스(주) 회생절차 진행에 따른 임대차계약의 조건 변경 및 임대료 회수 지연 등으로 인한 미수채권 발생, 차입금이자 및 차입금 미상환 등의 가능성 존재(주석 17 참조)

### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

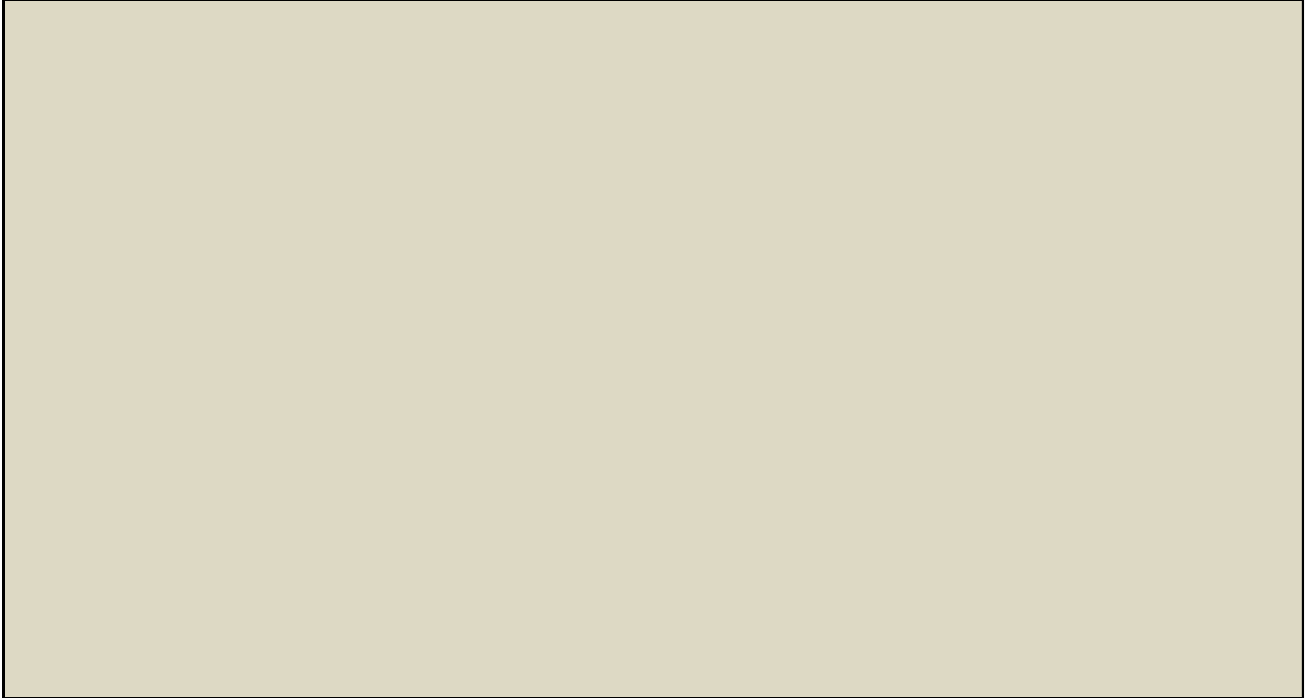
기타사항(특이사항 포함)

## 제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

### 1. 거래현황



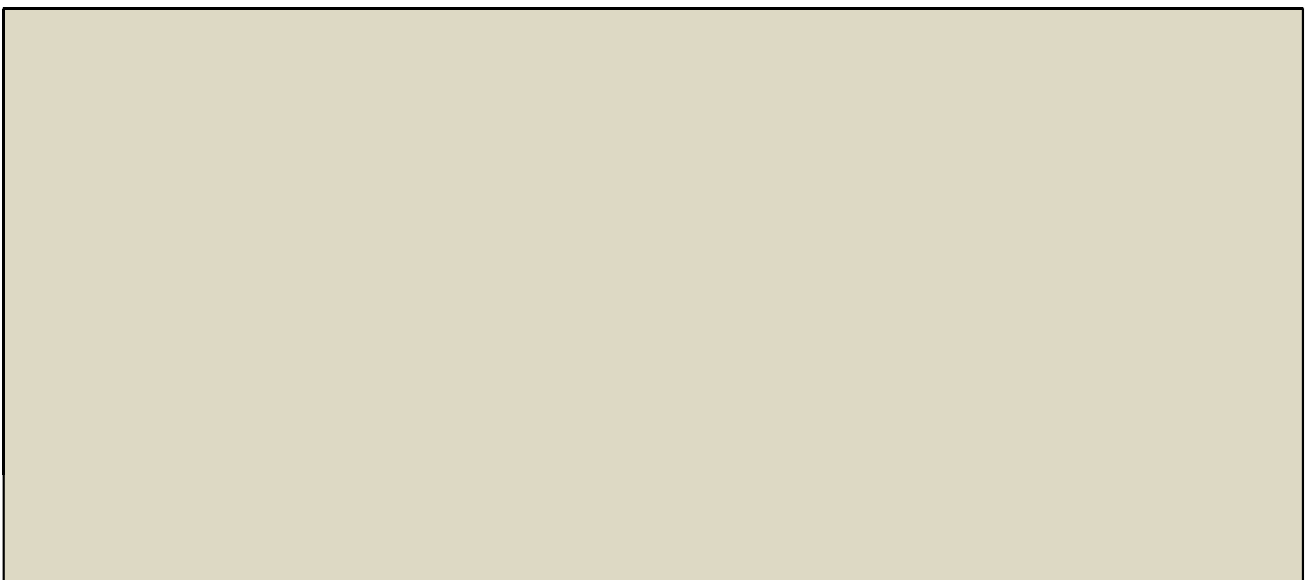
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

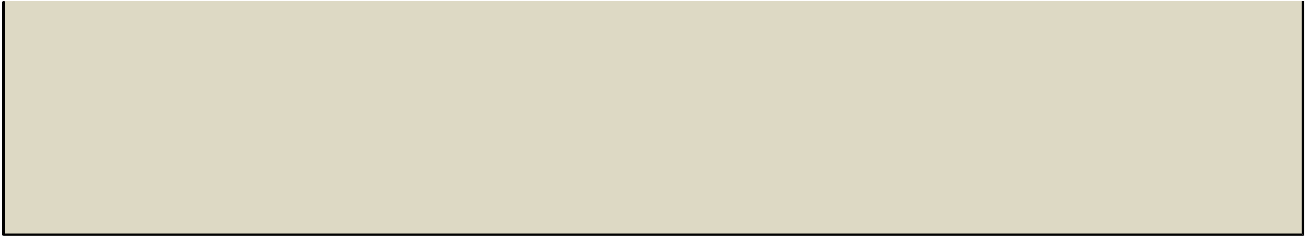
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

### 2. 제재현황 등 기타사항





## 주식

제 16(당) 기 2026년 02월 28일 현재

제 15(전) 기 2025년 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 33층이며, 당사의 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 36,573,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 03월 01일과 09월 01일에 개시하여 08월 31일과 02월 28일에 종료)입니다.

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(*)	700,000	3,500,000	9.57%
아이비케이투자증권(주) (맞춤형신탁 18-005호의 신탁업자로서)	보통주	1,174,600	5,873,000	16.06%
(주)다올저축은행	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%

(\*) 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 제작원가에 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) 파생상품

당사는 이자율위험을 회피하기 위하여 이자율스왑 파생상품계약을 체결하고 있습니다. 파생상품은 최초 인식시와 매 보고기간말에 공정가치로 평가하고 있으며, 일반적인 거래비용은 발생시에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 또한 당사는 주계약의 경제적 특성 및 위험도와 밀접한 관련성이 없고 내재파생상품과 동일한 조건의 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하는 경우, 복합상품이 당기손익인식항목으로 지정되지 않았다면 내재파생상품을 주계약과 분리하여 별도로 회계처리하고 있습니다. 주계약과 분리한 내재파생상품의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당사는 특정위험으로 인한 기존 자산, 부채, 또는 확정계약의 공정가치변동위험을 회피하기 위해서는 공정가치위험회피회계, 특정위험으로 인한 자산, 부채 및 예상거래의 미래 현금흐름변동위험을 감소시키기 위해서는 현금흐름위험회피회계, 해외사업장의 순자산에 대한 당사의 지분 해당금액에 대하여 위험을 회피하기 위해서는 해외사업장순투자의 위험회피회계를 적용하고 있습니다. 당사는 위험회피수단을 최초 지정하는 시점에 위험회피종류, 위험관리목적과 위험회피전략을 공식적으로 지정하고 문서화를 수행하고 있습니다. 또한 이 문서에는 위험회피대상항목, 위험회피수단, 위험의 속성, 위험회피수단의 위험회피효과에 대한 평가방법 등을 포함하고 있습니다.

##### 1) 공정가치위험회피

위험회피수단의 평가손익(파생상품이 아닌 금융상품을 위험회피수단으로 지정한 경우에는 외화환산손익) 및 특정위험으로 인한 위험회피대상항목의 평가손익은 당기손익으로 처리하고 있습니다. 공정가치위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나 공정가치 위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 전진적으로 중단됩니다.

##### 2) 현금흐름위험회피

예상거래의 미래현금흐름변동위험을 감소시키기 위하여 지정된 파생상품의 평가손익(위험회피수단이 파생상품이 아닌 금융상품인 경우에는 외화위험으로 인한 외환차이 변동분) 중 위험회피에 효과적인 부분은 현금흐름위험회피파생상품평가손익(외화환산손익)으로 기타포괄손익누계액의 항목으로 계상한 후 예상거래의 종류에 따라 향후 예상거래가 당기손익에 영향을 미치는 회계연도에 당기손익으로 인식하거나, 예상거래가 발생시 관련 자산부채의 장부금액에서 가감하여 처리하고 있습니다. 현

금흐름위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나, 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 중단되며, 현금흐름위험회피회계의 중단시점에서 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 향후 예상거래가 발생하는 회계기간에 걸쳐 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 예상거래가 더 이상 발생하지 않을 것이라 예상되는 경우에는 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

### 3) 해외사업장순투자의 위험회피

위험회피수단의 손익 중 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익으로, 비효과적인 부분은 당기손익으로 인식하고 있으며, 기타포괄손익으로 인식한 부분은 향후 해외사업장의 처분시점에 당기손익으로 재분류하고 있습니다.

한편, 위험회피수단으로 지정되지 않고 매매목적 등으로 보유하고 있는 파생상품의 공정가치 변동은 당기 손익으로 인식하고 있습니다.

### (5) 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 이연법인세 자

산·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 배당소득 공제를 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.

(6) 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 당사의 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기말	전기말	사용제한여부
보통예금	3,057,646	4,104,154	-

### 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	54,933,135	-	-	(838,577)	54,094,558
국고보조금	(38,556)	-	-	522	(38,034)
합계	146,130,240	-	-	(838,055)	145,292,185

<전기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	91,235,661	-	-	-	91,235,661
건물	55,771,712	-	-	(838,577)	54,933,135
국고보조금	(39,078)	-	-	522	(38,556)
합계	146,968,295	-	-	(838,055)	146,130,240

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

(3) 당사가 보유하고 있는 토지의 공시가격은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
소재지	면적	당기말		전기말	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
울산광역시 동구 방어진순환도로 637	7,911.7㎡	91,235,661	23,165,457	91,235,661	23,015,135

## 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 아이엠뱅크	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	
		홀플러스 주식회사	20,000,000	임대보증금
		에스티에스개발 주식회사	1,000,000	
	전세권, 임차권 설정	홀플러스 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. 차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	구분	이자율	만기일(*2)	상환방법	당기말	전기말
주식회사 우리은행	선순위	5.00%(*1)	2026-07-30	만기 일시상환	42,800,000	42,800,000
주식회사 아이엠뱅크		5.00%			30,000,000	30,000,000
주식회사 전북은행		5.00%			5,000,000	5,000,000
주식회사 대신저축은행	후순위	7.50%			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
차입금 소계					100,500,000	100,500,000
차감 : 유동성 대체					(100,500,000)	(100,500,000)
장기차입금 계					-	-
유동성장기차입금 계					100,500,000	100,500,000

(\*1) 이자율은 대출약정서상 91일 CD금리 + 2.26%의 변동금리이나, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)우리은행과의 이자율스왑계약을 통해 차입금 중 42,800백만원에 대해 현금흐름위험회피회계를 적용하고 있으므로, 차입금 42,800백만원에 대해서는 5.00%의 고정금리로 이자비용을 인식하고 있습니다.(주석9 참조).

(\*2) 당사는 전기 중 대출연장계약을 통해 기존 대출의 만기인 2025년 07월 30일을 2026년 07월 30일로 1년 연장하였습니다.

## 7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 중 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.

한편, 당사는 대한토지신탁 주식회사와 당기의 자산관리수수료의 지급을 면제하는 대신에 매각차익의 5% 이내 범위에서 추가 매각성과수수료를 지급(한도 : 106,000,000원)하기로 하는 지급조정 합의를 체결하였습니다.

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 신한펀드파트너스 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 이자율스왑 계약을 체결하였으며, 당기말 현재 이자율스왑계약의 평가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	평가액	관련손익(I/S)	기타포괄손익누계액
이자율 스왑	155,059	-	7,412

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

또한, 상기 위험회피대상 예상거래로 인하여 현금흐름 변동위험에 노출되는 예상최장기간은 2026년 7월 30일까지입니다.

## 10. 법인세등

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 당사의 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

당사는 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 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

#### 결손금처리계산서

제 16(당) 기 처리예정일	2025년 09월 01일 ~ 2026년 02월 28일 2026년 5월 29일	제 15(전) 기 처리확정일	2025년 03월 01일 ~ 2025년 08월 31일 2025년 11월 28일
--------------------	---	--------------------	--

(단위 : 원)			
구분	당기		전기
I. 미처분이익잉여금(결손금)		(9,553,621,792)	(9,106,910,283)
1. 전기이월이익잉여금(미처리결손금)	(9,212,910,283)		(9,126,113,830)
2. 당기순이익	(340,711,509)		19,203,547
II. 이익잉여금처분액			106,000,000
1. 배당금		-	106,000,000
가. 현금배당	-		106,000,000
주당배당금(률)	-		14원(0.29%)
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(9,553,621,792)	(9,212,910,283)

## 12. 배당금

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

(단위 : 주, 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	-	106,000,000
발행주식수(보통주 및 우선주)	7,314,600	7,314,600
1주당 배당금	-	14
1주당 액면가액	5,000	5,000
배당률(*)	-	0.29%

(\*) 동 배당률은 당사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 주주의 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당 기	전 기
보통주 및 우선주	-	0.58%

나. 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	-	106,000,000
당기순이익	(340,711,509)	19,203,547
배당성향	-	551.98%

### 13. 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	285,917	-	-	285,917
미지급비용	514,132	-	-	514,132
유동성장기차입금	100,500,000	-	-	100,500,000
합 계	101,300,049	-	-	101,300,049

##### <전기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	215,865	-	-	215,865
미지급비용	527,944	-	-	527,944
유동성장기차입금	100,500,000	-	-	100,500,000
합 계	101,243,809	-	-	101,243,809

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.

14. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	6,000	6,000
감가상각비	838,055	838,055
세금과공과	196,320	196,156
합 계	1,040,375	1,040,211

15. 현금흐름표

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

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
현금흐름위험회피회계평가손실	(147,646)	22,117
현금흐름위험회피회계평가이익	7,412	-

## 16. 소송중인 사건

보고서일 현재 진행중인 소송사건은 없습니다.

## 17. 계속기업가정에 관한 중요한 불확실성

당사의 주요 매출거래처인 홈플러스(주)는 2025년 03월 04일 서울회생법원으로부터 법인회생 개시를 결정받았습니다.

당사와 홈플러스(주)는 회생절차 진행에 따라 2025년 05월 28일 임대차계약서에 관한 변경합의서를 체결하였으며, 회생계획인가 전 인수합병 절차를 진행중입니다. 한편, 주요 매출거래처인 홈플러스(주)는 자금사정 악화등의 사유로 2026년 1월분 및 2월분 임대료를 미납한 상황입니다.

현재의 상황은 당사가 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적인 의문을 초래하며, 당사의 계속기업으로서 존속할지 여부는 주요 매출거래처인 홈플러스(주)의 인수합병 절차 또는 향후 회생계획인가 및 이행 여부에 따라 좌우되는 등 중요한 불확실성을 내포하고 있습니다.

위와 같이 불확실성의 최종결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생할 수 있는 자산과 부채의 금액 및 분류표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 재무제표에 반영되어 있지 않습니다.