

투자보고서




2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.05.15

회 사 명 :	주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	도병운 			
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 21층(서초동 교보생명 보험(주) 서초사옥)			
	(전화번호)	02-2673-3661		
	(홈페이지)			
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책)	주임
	(전화번호)	02-2176-3943	성명	이현석  (인)
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책)	주임
	(전화번호)	02-2176-3943	성명	이현석  (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.06.28
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 21층(서초동 교보생명보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.03.31 (단위: 원)
자산총계	32,001,588,337
부채총계	1,340,572,870
자본총계	30,661,015,467
자본금	6,840,000,000
5) 자산관리회사	마스턴투자운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 정관 제5조 (회사의 존립기간) <p>이 회사의 존립기간은 법인설립일로부터 90년으로 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 정관 제61조 (해산) <p>이 회사는 다음 각호에 해당하는 경우에는 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 2. 주주총회의 해산결의 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 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

'가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2021.06.28 발기인총회
- 2021.06.28 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.08.13 자산관리위탁계약 체결(마스틴투자운용(주))
- 2021.08.13 자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2021.08.13 일반사무위탁계약 체결(주국민은행)
- 2021.11.09 국토교통부 영업인가
- 2021.11.27 유상증자 (증자 후 자본금 19억원)
- 2021.11.30 프랑스 현지 법인 SAS OMEGA Deux 지분 취득
- 2022.04.18 단기차입 및 프랑스 현지법인 SAS OMEGA Deux 지분 취득
- 2022.04.22 프랑스 현지법인 아마존 물류센터 2곳 매입
- 2022.05.19 유상증자(증자 후 자본금 68.4억원) 및 단기차입 상환

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

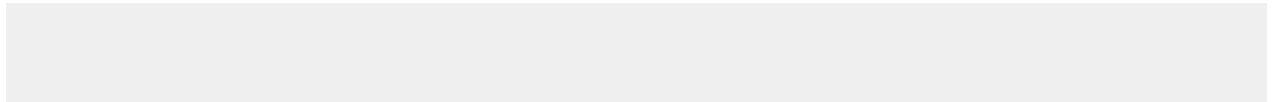
다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유) 세한	결격사유 없음
기타비상무이사	류규태	1970.11.18	법무법인(유) 세한	결격사유 없음
기타비상무이사	정신아	1978.08.15	법무법인(유) 세한	결격사유 없음
감사	신용직	1983.10.26	오성회계법인 회계사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	300,000	1,000	1,000	
기명식	보통주	1,600,000	5,000	1,000	유상증자
기명식	보통주	4,940,000	5,000	1,000	유상증자

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

[2023.03.31기준]

- 총 발행주식수 : 6,840,000주
- 주식매수선택권 여부 : 해당사항 없음.
- 의결권이 있는 발행주식수 6,840,000주(100.00%)
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음.

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			
2021.06. 28	설립	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.11. 27	유상증자	보통주	1,600,000	5,000	1,000	1,600,000,000	1,900,000,000	533.33%
2022.05. 19	유상증자	보통주	4,940,000	5,000	1,000	4,940,000,000	6,840,000,000	260.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

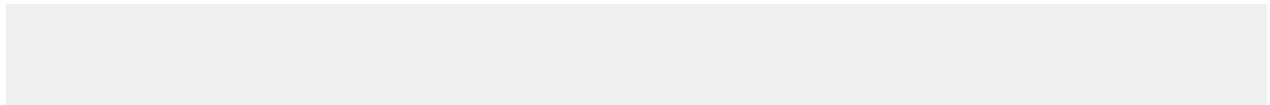
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)마스 터프리 미어제 1호위탁 관리부 동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	제27호	보통주	6,840,000			6,840,000	
							(100.00%)			(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

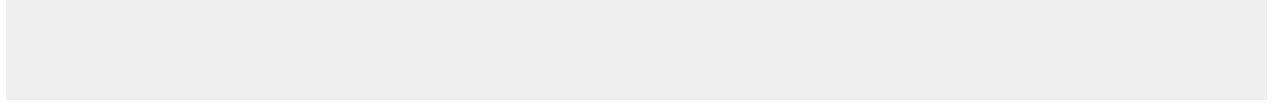
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	6,840,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	6,840,000	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

제57조(이익배당)

- ① 이 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 이 회사는 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도의 감가상각비의 범위에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 금전으로 하여야 한다.
- ③ 회사는 적립된 자본준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 상법 제461조의2에 따라 주주총회의 결의로 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금을 감소하고 이에 따라 증액된 배당가능이익을 주주들에게 배당할 수 있다.
- ④ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익		1,591,214,501	645,387,832	19,335,217	
상법상 배당가능이익		1,591,214,898	751,616,219	0	
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		1,591,214,898	751,616,219	-	-
배당금	보통주	1,588,860,409	751,616,219	0	
	종류주	0	0	0	
주당 배당금	보통주	232	110	0	
	종류주		0	0	
배당수익율		4.95%	3.71%	0.00%	-
연환산배당율		9.82%	7.49%	0.00%	-

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

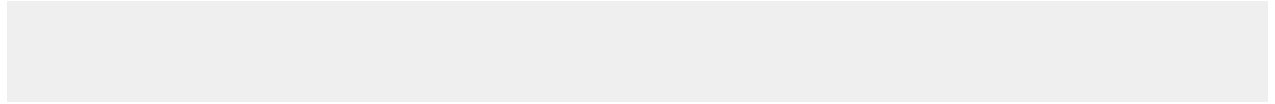
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

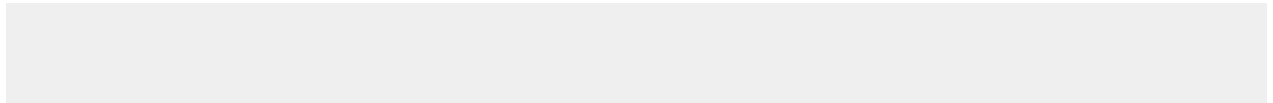
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	31,967	94.71	31,967	99.89	99.89
현금	1,625	4.82	31	0.10	0.10
기타 자산	160	0.47	3	0.01	0.01
총계	33,752	100.00	32,002	100.00	100.00

※ 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



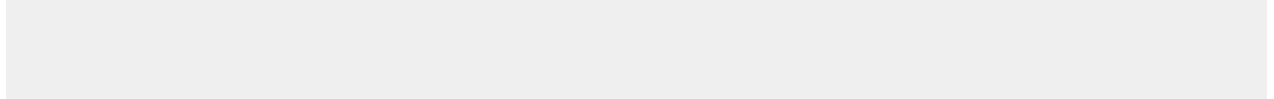
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

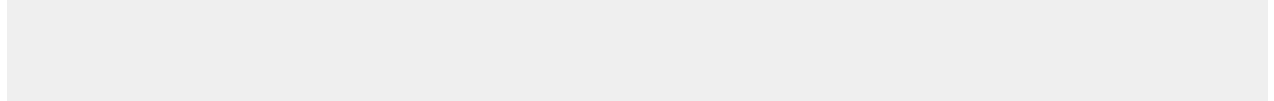
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

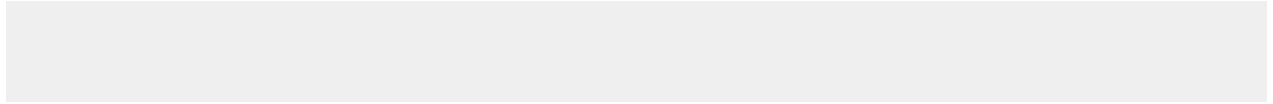
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

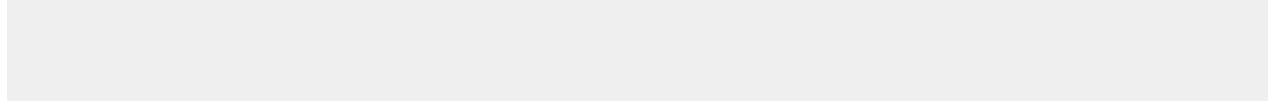
부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

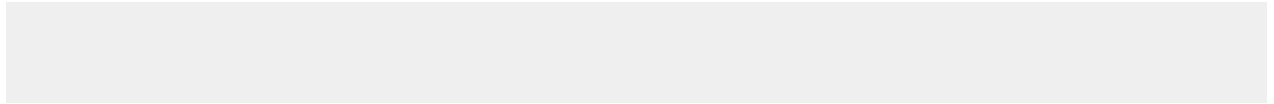
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	SCI OMEGA Deu x	31,967	31,967	99.89%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

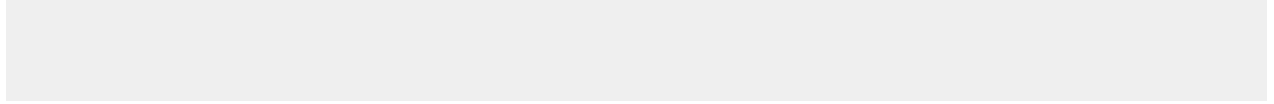
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	25	31	
보통예금	하나은행	변동	0	0	백만원 미만
보통예금(외화)	우리은행	변동	0	0	
정기예금	우리은행	4.55	1,000		23.03.31해지
정기예금	우리은행	4.25	600		23.03.31해지



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급법인세	3	3	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 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

당분기 거래내역 없음

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	변동	25	31
정기예금	우리은행	4.55	1,000	
정기예금	우리은행	4.25	600	

정기예금은 23.03.31에 해지되었습니다.

4. 기타 자산 변경내역

(전기 -> 당분기)
미수수익 : 3,465,754원 -> 0원
선급법인세 : 377,520원-> 3,200,460원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	14,865,203	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수익		14,865,203	100.00%	

※ 부동산 관련 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

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

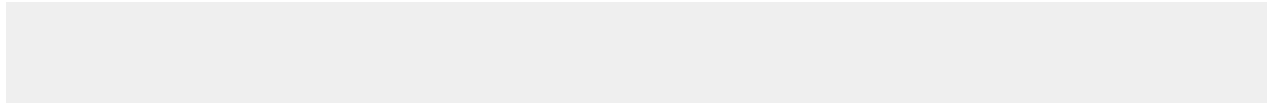
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

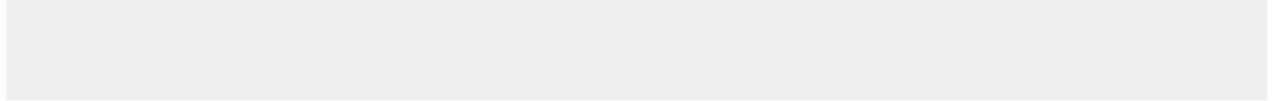
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	SCI OMEGA Deux			0		



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동	58,788	10,392	
보통예금	하나은행	변동	10	18	
보통예금(외화)	우리은행	변동	0	0	
정기예금	우리은행	4.55	3,116,438	8,842,466	23.03.31해 지
정기예금	우리은행	4.25	349,316	6,012,327	23.03.31해 지



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

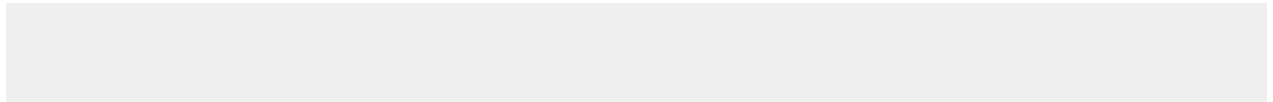


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용	12,343,145	71.28%	자산관리수수료 , 임원보수 등
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,972,375	28.72%	일반사무수탁수 수료
총비용		17,315,520	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

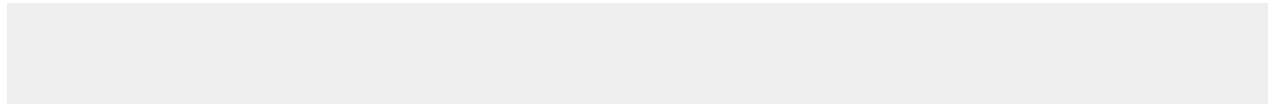
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	프랑스	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	813,696	813,696			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	1,243,094	1,243,094			
일반사무 위탁수수료	4,972,375				4,972,375
기타지급수수료	8,001,000	8,001,000			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,283,855	2,283,855			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,500	1,500			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스턴투자운용(주)	* 보수 : SPV 가 체결하는 부동산관련매매계약 서상의 물류센터 매입금액상의 물류센터 매입금 액의 0.4% * 지급일 : 매매대금 지급일로부터 7일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 보수 : 주식발행가액의 연 0.01% * 지급일 : 정기주주총회 증인을 득한날로부터 7일 이내	813,696
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		* 보수 : SPV의 물류센터 매각금액의 0.2% * 지급일 : 매매대금 수령일로부터 7일 이내	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	* 보수 : 연간 20,000,000원 * 지급일 : 매 사업연도말일로부터 7일 이내	4,972,375
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	* 보수 : 연간 5,000,000원 * 지급일 : 매 반기 종료 후 수탁자의 청구일로 부터 7일 이내	1,243,094
시설관리회사	위탁보수			0
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				7,029,165



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 1분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 2분기
당해회사수익률	-0.03	10.16	3.30	6.48

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

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

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

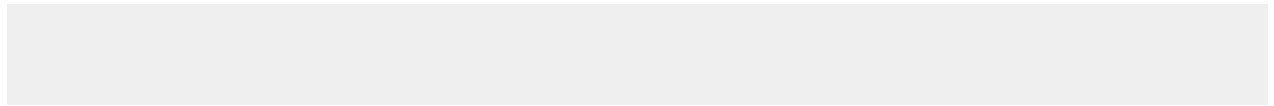
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

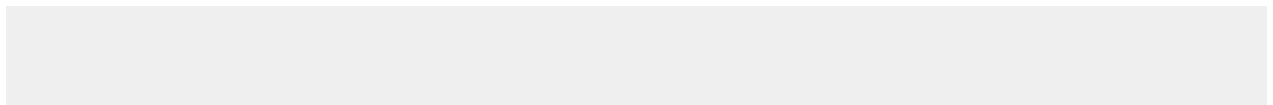
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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



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 4 기 1 분기 기준일 2023.03.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기 1 분기)		제 3 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		34,657,737		1,629,252,854
1) 현금및현금성자산	31,457,277		25,409,580	
2) 단기금융상품			1,600,000,000	
5) 미수수익			3,465,754	
11) 선급법인세	3,200,460		377,520	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		31,966,930,600		32,123,136,403
4) 유가증권	31,966,930,600		31,966,930,600	
종속기업투자	31,966,930,600		31,966,930,600	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
9) 비유동파생상품자산			156,205,803	
자 산 총 계		32,001,588,337		33,752,389,257
1. 유동부채		1,340,572,870		14,163,556
6) 미지급금	3,850,000			
7) 미지급비용	7,029,165		14,163,556	
16) 유동파생상품부채	1,329,693,705			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		1,340,572,870		14,163,556
1. 자본금		6,840,000,000		6,840,000,000
1) 보통주자본금	6,840,000,000		6,840,000,000	
2. 자본잉여금		25,150,805,000		25,150,805,000
1) 주식발행초과금	25,150,805,000		25,150,805,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		-1,329,693,705		156,205,803
2) 파생상품평가손익	-1,329,693,705		156,205,803	
5. 이익잉여금(결손금)		-95,828		1,591,214,898
자 본 총 계		30,661,015,467		33,738,225,701
부 채 및 자 본 총 계		32,001,588,337		33,752,389,257

II. 손익계산서

당기 제 4기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31
 전기 제 3기 1 분기 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.30

회사명: 주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	321,924,907	321,924,907
5) 배당금수익			286,280,742	286,280,742
7) 기타영업수익			35,644,165	35,644,165
II. 영업비용	17,315,520	17,315,520	67,571,019	67,571,019
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	813,696	813,696	831,778	831,778
8) 자산보관수수료	1,243,094	1,243,094	1,250,000	1,250,000
9) 일반사무위탁수수료	4,972,375	4,972,375	5,000,000	5,000,000
10) 기타지급수수료	8,001,000	8,001,000	54,501,000	54,501,000
14) 세금과공과	2,283,855	2,283,855	5,978,441	5,978,441
29) 기타영업비용	1,500	1,500	9,800	9,800
III. 영업이익	-17,315,520	-17,315,520	254,353,888	254,353,888
IV. 영업외수익	14,865,203	14,865,203	7,215,739	7,215,739
1) 이자수익	14,865,203	14,865,203	2,246,814	2,246,814
8) 외환차익			4,968,925	4,968,925
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-2,450,317	-2,450,317	261,569,627	261,569,627
VII. 법인세비용(수익)			0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-2,450,317	-2,450,317	261,569,627	261,569,627
IX. 기타포괄이익(손실)	-1,485,899,508	-1,485,899,508	-335,001,662	-335,001,662
3) 기타의 기타포괄손익	-1,485,899,508	-1,485,899,508	-335,001,662	-335,001,662
X. 총포괄이익(손실)	-1,488,349,825	-1,488,349,825	-73,432,035	-73,432,035
X I. 주당이익	0	0	38	38

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 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

- 주식, 특수관계자 등과의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 4 기 반기말 2023년 03월 31일 현재

제 3 기 기 말 2022년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 6월 28일에 설립되었으며, 2021년 11월 09일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사는 다음 각 호의 어느하나에 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하고 있습니다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다.)

회사의 본점 소재지는 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 21층 (서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)이며, 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 같은 해 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일로부터 2021년 12월 31일까지이며, 최종 사업연도는 이 회사의 해산일까지로 합니다.

보고기간말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)마스턴프리미어제1호 위탁관리부동산투자회사	보통주	6,840,000	6,840,000	100.0%

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성했습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사가 신규로 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

2.2.2 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으

로 예상하고 있습니다.

(5) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.3 종속기업, 공동기업 및 관계기업

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 종속기업, 공동기업 및 관계기업 투자는 직접적인 지분투자에 근거하여 원가로 측정하고 있습니다.

2.4 금융자산

(1) 분류

회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

(2) 측정

회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 회사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

(가) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

다.

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '영업수익' 또는 '영업비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

회사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 회사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '영업수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '영업수익' 또는 '영업비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

(3) 손상

회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 리스채권에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

(4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

(5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.5 금융부채

(1) 분류 및 측정

회사의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다.

다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '매입채무와 기타채무', '차입금' 등으로 표시됩니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 손익계산서 상 '금융원가'로 인식됩니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.6 파생상품

회사는 외화위험을 관리하기 위하여 통화선도 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

파생상품은 최초 인식시 계약일의 공정가치로 측정하고 있으며, 후속적으로 매 보고기간 말의 공정가치로 재측정하고 있습니다. 파생상품을 위험회피수단으로 지정하지 않거나 위험회피에 효과적이지 않다면 파생상품의 공정가치변동으로 인한 평가손익은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다. 파생상품을 위험회피수단으로 지정하고 위험회피에 효과적이라면 당기손익의 인식시점은 위험회피관계의 특성에 따라 좌우됩니다.

공정가치가 정(+의 값을 갖는 파생상품은 금융자산으로 인식하며, 부(-)의 값을 갖는 파생상품을 금융부채로 인식하고 있습니다. 법적으로 집행가능한 상계권리가 없거나

상계할 의도가 없다면 재무상태표상 파생상품은 상계하지 않습니다. 파생상품은 파생상품의 잔여만기가 12개월을 초과하고 12개월 이내에 실현되거나 결제되지 않는 경우에는 비유동자산 또는 비유동부채로 분류하고 있습니다. 기타 파생상품은 유동자산 또는 유동부채로 표시하고 있습니다.

(1) 위험회피회계

회사는 특정 파생상품을 외화위험과 관련하여 현금흐름위험회피에 대한 위험회피수단으로 지정하고 있습니다.

회사는 위험회피 개시시점에 위험회피를 수행하는 위험관리의 목적과 전략에 따라 위험회피수단과 위험회피대상항목의 관계를 문서화하고 있습니다. 또한 회사는 위험회피의 개시시점과 후속기간에 위험회피수단이 회피대상위험으로 인한 위험회피대상항목의 공정가치 또는 현금흐름의 변동을 상쇄하는데 효과적인지 여부를 문서화하고 있습니다. 위험회피관계가 다음의 위험회피효과에 대한 요구사항을 모두 충족하는 경우에 효과적입니다.

- 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이에 경제적 관계가 있는 경우
- 신용위험의 효과가 위험회피대상항목과 위험회피수단의 경제적 관계로 인한 가치 변동보다 지배적이지 않은 경우
- 위험회피관계의 위험회피비율이 회사가 실제로 위험을 회피하는 위험회피대상항목의 수량과 위험회피대상항목의 수량의 위험을 회피하기 위해 회사가 실제 사용하는 위험회피수단의 수량의 비율과 같은 경우

위험회피관계가 위험회피비율과 관련된 위험회피 효과성의 요구사항을 더는 충족하지 못하지만 지정된 위험회피관계에 대한 위험관리의 목적이 동일하게 유지되고 있다면, 위험회피관계가 다시 적용조건을 충족할 수 있도록 위험회피관계의 위험회피비율을 조정하고 있습니다(위험회피 재조정).

회사는 선도계약의 공정가치 전체(즉 선도요소 포함) 변동을 선도계약을 포함하는 위험회피관계 전체에 대한 위험회피수단으로 지정하고 있습니다.

주석 12에서는 위험회피목적으로 이용된 파생상품의 공정가치에 대한 상세한 내용을 기술하고 있습니다.

(2) 현금흐름위험회피

회사는 위험회피수단으로 지정되고 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 충족한 파생상품 및 기타 적격위험회피수단의 공정가치변동분 중 위험회피에 효과적인 부분은 위험회피 개시시점부터의 위험회피대상항목의 공정가치 누적 변동분을 한도로 하여 기타포괄손익으로 인식하고 현금흐름위험회피적립금에 누계하고 있습니다. 위험회피에 비효과적인 부분과 관련된 손익은 당기손익으로 인식하고, 포괄손익계산서상 '기타영업외손익'항목으로 처리하고 있습니다.

이전에 기타포괄손익으로 인식하고 자본항목에 누계한 위험회피수단 평가손익은 위험회피대상항목이 당기손익에 영향을 미치는 때에 당기손익으로 재분류하고 있으며, 재분류된 금액은 포괄손익계산서상 위험회피대상항목과 관련된 항목에 인식하고 있습니다. 그러나 위험회피대상 예상거래에 따라 향후 비금융자산이나 비금융부채를 인식하는 경우에는 이전에 기타포괄손익으로 인식하고 자본항목에 누계한 위험회피수단 평가손익은 자본에서 제거하여 비금융자산 또는 비금융부채의 최초 원가에 포함하고 있습니다. 이러한 이전은 기타포괄손익에 영향을 미치지 않습니다. 또한 현금흐름위험회피적립금이 차손이며 그 차손의 전부나 일부가 미래 기간에 회복되지 않을 것으로 예상된다면 그 금액은 즉시 당기손익으로 재분류됩니다.

위험회피관계(또는 위험회피관계의 일부)가 (해당사항이 있다면, 위험회피관계의 재조정을 고려한 후에도) 적용조건을 충족하지 않는 경우에만 위험회피회계를 중단합니다. 이는 위험회피수단이 소멸·매각·종료·행사된 경우도 포함하며, 중단은 전진적으로 회계처리합니다. 현금흐름위험회피회계 중단시점에서 기타포괄손익으로 인식하고 자본항목에 누계한 위험회피수단의 평가손익은 계속하여 자본으로 인식하고 예상거래가 궁극적으로 당기손익으로 인식될 때 당기손익으로 재분류하고 있습니다. 그러나 예상거래가 더 이상 발생하지 않을 것으로 예상되는 경우에는 자본으로 인식한 위험회피수단의 누적평가손익은 즉시 당기손익으로 재분류하고 있습니다.

2.7 외화환산

매 보고기간 말에 화폐성 외화항목은 보고기간 말의 환율로 재환산하고 있습니다. 한편 공정가치로 측정하는 비화폐성 외화항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하지만, 역사적 원가로 측정되는 비화폐성 외화항목은 재환산하지 않습니다.

외환차이는 다음을 제외하고는 발생하는 기간의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

- 미래 생산에 사용하기 위하여 건설중인 자산과 관련되고, 외화차입금에 대한 이자비용조정으로 간주되는 자산의 원가에 포함되는 외환차이
- 특정 외화위험을 회피하기 위한 거래에서 발생하는 외환차이
- 해외사업장과 관련하여 예측할 수 있는 미래에 결제할 계획도 없고 결제될 가능성도 없는 채권이나 채무로서 해외사업장순투자의 일부를 구성하는 화폐성항목에서 발생하는 외환차이. 이러한 외환차이는 기타포괄손익으로 인식하고 순투자의 전부나 일부 처분시점에서 자본에서 당기손익으로 재분류하고 있습니다.

2.8 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 회사는 법인세 측정 시 가장 가능성이 높은 금액 또는 기댓값 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상되는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세 자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지

않습니다. 이연법인세자산은 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적차이에 대하여 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세 자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 이연법인세 자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세 자산과 부채는 법적으로 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

2.9 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자수익을 영업수익으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

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

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단

과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

(1) COVID-19 영향

COVID-19의 확산은 국내의 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소 등 부정적인 영향을 미칠 수 있으며 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 회사의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

(2) 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 회사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다(주석 11 참조).

(3) 종속기업투자

회사는 2022년 12월말에 종속기업투자에 대한 회계처리를 지분법에서 원가법으로 변경하였습니다. 전기말 재무제표는 원가법 기준으로 재작성되었습니다.

4. 현금및현금성자산

당반기말 현재 회사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
보통예금	31,457	25,410

상기 현금및현금성자산 중 사용이 제한된 내역은 없습니다.

5. 종속기업투자

(1) 당반기말 현재 회사의 종속기업의 투자현황은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	회사명	소재지	결산월	주요영업활동	당반기말 지분율	장부금액	
						당반기말	전기말
종속기업	SCI OMEGA DeLux	프랑스	12월	비주거용 건물 임대업	100%	31,966,931	31,966,931

(2) 당반기 중 종속기업투자 변동내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구분	당반기	전반기
기초	31,966,931	32,559,053
취득	-	-
지분법손익(주1)	-	35,644
지분법자본변동(주1)	-	951,452
기말금액	31,966,931	33,546,149

(주1) 2022년 12월말에 종속기업투자에 대해서 원가법으로 회계정책 변경하였습니다.

(3) 당반기말 현재 종속기업 요약재무상태표는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본
SCI OMEGA DeLux	30,412,794	27,194	30,385,600

(4) 종속기업의 당반기 요약포괄손익계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	매출	당기순손익	총포괄손익
SCI OMEGA Deux	-	60,407,400	-

6. 자본

(1) 자본금

당반기말 현재 회사가 발행할 주식의 총수 및 1주당 액면금액, 발행한 주식의 수는 다음과 같습니다.

구 분	당반기말	전기말
발행할 주식의 총수:	2,000,000,000주	2,000,000,000주
1주당 액면금액	1,000원	1,000원
발행한 주식의 수(보통주식)	6,840,000주	6,840,000주
자본금(보통주식)	6,840,000,000원	6,840,000,000원

(2) 자본금 및 자본잉여금의 변동내역

당반기 중 유통보통주식수 및 자본금, 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당 반 기			전 반 기		
	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금
기 초	6,840,000	6,840,000	25,150,805	6,840,000	6,840,000	25,370,805
자본준비금의 전입	-	-	-	-	-	(220,000)
기 말	6,840,000	6,840,000	25,150,805	6,840,000	6,840,000	25,150,805

(3) 자본잉여금

보고기간말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습

니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

7. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당반기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
지배기업	(주)마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사
기타	마스턴투자운용(주)

(2) 당반기 및 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)			
회사명	과목	당반기	전반기
마스턴투자운용(주)	자산관리수수료	814	832
(주)마스턴프리미어제1호 위탁관리부동산투자회사	배당금 지급	1,588,860	751,616

(3) 당반기말과 전기말 현재 회사와 특수관계자간의 채무 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	과목	당반기말	전기말
마스턴투자운용(주)	미지급비용	814	1,664

(4) 당반기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 없습니다.

(5) 당반기말 현재 당사가 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급보증과 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

8. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 일반적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없습니다.

또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제2항에 따라 당반기말 및 전기말 현재 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 당반기말 현재 보험가입내역은 없습니다.

(2) 집합투자업자의 위탁보수계약

회사는 마스턴투자운용(주)와 자산의 자산관리 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산관리회사인 마스턴투자운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	매입보수	운용보수	매각기본보수
지급금액	부동산관련매매계약서 상의 물류센터 매입금액(*)의 0.40%	주식발행가액의 연 0.01%	부동산관련매매계약서 상의 물류센터 매각금액(*)의 0.20%
지급시기	매매계약서에 따른 매매대금 지급일로부터 7일 이내	결산기 정기주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내	매매계약서에 따른 매매대금 수령일로부터 7일 이내

(*) 취득일 또는 매각일 기준 서울외국환중개에 고시되는 유로화 매매기준을 적용

(3) 일반사무수탁회사의 위탁보수계약

회사는 (주)국민은행과 일반적인 사무업무에 대한 일반사무관리위탁계약을 체결하였

습니다. 회사가 일반사무수탁회사인 (주)국민은행에 지급하게 될 수탁보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기
일반사무수탁수수료	매 사업연도(6개월 단위) 금 일천만원 (1년당 20,000,000원)	매 사업연도 말일로부터 7영업일 이내

(4) 자산보관기관의 위탁보수계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산보관회사인 엔에이치투자증권(주)에 지급하게 될 자산보관보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기
자산보관수수료	연간 500만원 부동산 추가시 자산별로 연간 200만원 증액 부동산 처분시 자산별로 연간 200만원 감액	매 반기별로 균등 분할하여 지급하며, 반기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급

10. 주당이익

(1) 기본주당이익

기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순이익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

보고기간의 기본주당이익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
보통주 반기순이익	(2,450,317 원)	261,569,627 원
가중평균유통보통주식수(주1)	6,840,000 주	6,840,000 주
기본주당이익	(0.4 원)	38.2 원

(주1) 보고기간 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

1) 당반기

구 분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
보통주	2023-01-01	6,840,000	90	615,600,000
일수				90
가중평균유통보통주식수				6,840,000

2) 전반기

구 분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
보통주	2022-07-01	6,840,000	92	629,280,000
일수				92
가중평균유통보통주식수				6,840,000

(2) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

11. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당반기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

1) 금융자산

(단위: 천원)				
재무상태표 상 자산	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산				
현금및현금성자산	31,457	31,457	25,410	25,410
단기금융상품	-	-	1,600,000	1,600,000
위험회피지정 파생상품				
파생상품자산	-	-	156,206	156,206
합 계	31,457	31,457	1,781,616	1,781,616

2) 금융부채

(단위: 천원)				
재무상태표 상 부채	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
위험회피지정 파생상품				
파생상품부채	1,329,694	1,329,694	-	-

(2) 공정가치 서열체계 및 측정방법

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 의미합니다. 공정가치 측정은 측정일에 현행 시장 상황에서 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 시장참여자 사이의 정상거래에서의 가격을 추정하는 것으로, 회사는 공정가치 평가시 시장정보를 최대한 사용하고, 관측 가능하지 않은 변수는 최소한으로 사용하고 있습니다.

회사는 공정가치로 측정되는 자산·부채를 공정가치 측정에 사용된 투입변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하였습니다.

수준1 : 활성시장에서 공시되는 가격을 공정가치로 측정하는 자산·부채의 경우 동 자산·부채의 공정가치는 수준1로 분류됩니다.

수준2 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 모든 유의적인 투입변수가 시장에서 직·간접적으로 관측한 정보에 해당하면 자산·부채의 공정가치는 수준2로 분류됩니다.

수준3 : 가치평가기법을 사용하여 자산·부채의 공정가치를 측정하는 경우, 하나 이상의 유의적인 투입변수가 시장에서 관측불가능한 정보에 해당하면 동 금융상품의 공정가치는 수준3으로 분류됩니다.

자산·부채의 공정가치는 자체적으로 개발한 내부평가모형을 통해 평가한 값을 사용하거나 독립적인 외부평가기관이 평가한 값을 제공받아 사용하고 있습니다.

(3) 공정가치 서열체계별 공정가치

당반기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채는 존재하지 않아 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 공시하지 않습니다. 한편, 당반기말 현재 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

(4) 금융상품 범주별 손익

당반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	14,865	2,247
상각후원가로 측정하는 금융부채		
외환손익	-	4,969
합 계	14,865	7,216

12. 재무위험관리

12.1 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험, 신용위험 및 유동성 위험과 같은 다양한 금융 위험에 노출되어 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리프로그램은 금융시장의 예측불가능성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

12.1.1 시장위험

회사는 EUR 등의 주요통화에 대한 환율변동위험에 노출되어 있습니다. 외환위험은 미래 예상거래 및 인식된 자산·부채와 관련하여 발생하고 있습니다.

당반기말 현재 외환위험에 노출되어 있는 당사의 금융자산·부채의 내역은 없습니다.

회사는 미래 예상거래에 대한 외환위험을 관리하기 위해 다음의 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

- 종속기업 SCI OMEGA Deux에 대한 투자에서 발생하는 환위험을 회피하기 위한 외환스왑계약

파생상품계약 내역은 다음과 같습니다.

계약처	만기일	약정환율	원화 매입금액(단위: 원)	유로 매도금액(단위: EUR)
우리은행	2027-04-19	1,337.30	31,864,958,503	23,827,831

12.1.2 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당반기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같습니다.

12.1.3 유동성위험

유동성위험이란 회사가 금융부채와 관련된 의무를 이행함에 있어 지급불능 상태에 직면할 위험을 의미합니다. 당반기말 현재 할인되지 아니한 계약상의 상환의무를 기초로 한 회사의 금융부채의 잔존계약만기는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기말			
	1년 이내	1년 초과 ~5년 이내	5년 초과	합 계
미지급금	3,850	-	-	3,850
미지급비용	7,029	-	-	7,029

(단위: 천원)				
구 분	전기말			
	1년 이내	1년 초과 ~5년 이내	5년 초과	합 계
미지급금	-	-	-	-
미지급비용	14,164	-	-	14,164

12.2 자본위험 관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다. 당반기말 현재 차입금이 없으므로, 자본조달비율을 산출하지 아니하였습니다.

13. 현금흐름표

당반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 없습니다.