

투 자 보 고 서

2023.06.01 부터 2023.08.31 까지

(제 5 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.10.06

회 사 명 : (주)마스턴제124호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 김형석
본점소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
(전화번호) 02-2176-3934
(홈페이지) <http://www.mastern.co.kr>
작성책임자 : (회사) 마스턴투자운용(주) (직책) 과장
(전화번호) 02-2176-3934 성명 김응준
공시책임자 : (회사) 마스턴투자운용(주) (직책) 과장
(전화번호) 02-2176-3934 성명 김응준



(인)

(서명)

(서명)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)마스턴제124호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.03.29
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.08.31 (단위: 원)
자산총계	75,548,502,628
부채총계	48,248,498,056
자본총계	27,300,004,572
자 본 금	5,000,000,000
5) 자산관리회사	마스턴투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주), 우리자산신탁(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 별도의 정함이 없음 - 해산사유 <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

가) 설립 경과 및 설립이후 변동사항(주요 자산 취득일 포함)

- 2021.03.29 발기인총회 개최
- 2021.03.29 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.04.13 자산관리위탁계약 체결 [마스턴투자운용(주)]
- 2021.04.13 자산보관위탁계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]
- 2021.04.13 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2021.05.28 국토교통부 영업인가
- 2021.07.28 유상증자(증자 후 자본금 53억원)
- 2021.07.30 부동산 취득(서울특별시 광진구 구의동 246-10)
- 2021.10.12 유상감자(감자 후 자본금 50억원)
- 2022.06.23 자산보관위탁계약 변경 체결
[현금 등 : 엔에이치투자증권(주) / 부동산 : 우리자산신탁(주)]

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김형석	1978.12.11	케이티에스테이트 팀장	결격요건 해당 없음
기타비상무이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭 사무소 사무장	결격요건 해당 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭 사무소 팀장	결격요건 해당 없음
감사	김상현	1973.09.21	태성회계법인 회계사	결격요건 해당 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

[2023.08.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,000,000	29,500	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고

(3) 현물출자 현황

--

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

의결권 있는 주식 수 : 보통주 1,000,000주

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			
2021. 03.29	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021. 07.28	증자	보통주	1,000,000	29,500	5,000	5,000,000,000	5,300,000,000	1666.7%
2021. 10.12	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.7%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.08.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)신한은행(마스틴 KT임대주택 일만사 모부동산 투자신탁 제1호의 신탁업자)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	해당사항없 음	보통주	1,000,000			1,000,000	
							(100.00%)			(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

부동산투자회사법 제14조의 8(주식의 공모) 제3항 제2호에 의거, 부동산투자회사 총 자산의 100분의 70 이상을 임대주택으로 구성하는 경우 주식의 일반 청약을 제공하지 아니할 수 있음

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.08.31 현재 】

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

정관 제49조 사업연도 : ① 회사의 사업연도는 매년 6월 1일 개시하여 같은 해 11월 30일에 종료하고, 같은 해 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일 종료한다. ② 제1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2021년 11월 30일에 종료한다.

정관 제53조 이익의 배당 : ① 회사는 매 사업연도별로 주주총회 또는 법제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 이익을 배당한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다. ③ 회사가 제11조에 따라 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 하고, 이사회의 결의로 배당을 실시한다.

정관 제54조 이익배당의 지급 : ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다. ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 또는 차입을 위한 대출약정상 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	-182,084,498	-272,399,658	-209,642,706	-155,871,024
상법상 배당가능이익	-416,258,160	-234,173,662	909,486,270	-155,871,024
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	- 416,258,160	- 234,173,662	909,486,270	- 155,871,024
배당금	보통주	0	0	871,260,274
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	871
	종류주	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	3.02%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	6.06%	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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	52,592	70.99	52,592	69.61	91.86
부동산개발사업	13,836	18.68	16,807	22.25	
부동산관련 증권					
현금	7,608	10.27	6,011	7.96	7.96
기타 자산	48	0.07	138	0.18	0.18
총계	74,084	100.00	75,549	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 구의역 역세권 청년주택 개발사업	주택	서울특별시 광진구 구의동 246-10		2021.07.30	장기차입금 47,529백만원 우선수익권 122,298백만원
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. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	3,423	1,792	
정기예금	우리은행	변동	4,100	4,100	

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나, 2부. I 총자산의 투자운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨. 백만원 미만 표기하지 않음

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	39	39	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	92	92	
그 밖의 기타자산	당기법인세자산	7	7	

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	우리은행	변동	3,423	1,792
정기예금	우리은행	변동	4,100	4,100

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나,
2부. I 총자산의 투자운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.
백만원 미만 표기하지 않음

4. 기타 자산 변경내역

(단위 : 백만원)

선급비용 : 당분기말 39 / 전분기말 4
 부가세대급금 : 당분기말 92 / 전분기말 41
 당기법인세자산 : 당분기말 7 / 전분기말 4

※ 백만원 미만 표기하지 않음

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	14,050,114	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		14,050,114	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

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	구의역 역세권 청년주택 개발사업			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
15				

○ 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 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	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	우리은행	변동	14,803,044	14,050,114	
정기예금	우리은행	변동	-29,532,354	0	

정기예금 전분기예치금 발생수익의 경우, 제4기 결산기 회계상 계정처리기준 변경("이자수익"→"건설 중인자산(-)"으로 차입원가자본화)하여, 기존 투자보고서상 기재된 이자수익에 대하여 음수 처리

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	102,758,586	92.15%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		8,750,006	7.85%	
총 비 용		111,508,592	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	구역역세권 청년주택 개발사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	75,000,000	75,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)					
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000			
일반사무 위탁수수료	8,750,000				8,750,000
기타지급수수료	6,061,380	6,061,380			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	15,694,226	15,694,226			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	102,980	102,980			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스틴투자운용(주)	금 일십일억원(₩1,100,000,000) (1) 금 사역구천만원 : 최초로 취득하는 부동산의 소유권 취득일(소유권이전등기 접수일기준)으로부터 7일 이내 (2) 금 옥역일천만원 : 위탁자의 임대주택 개발사업을 위한 착공일(착공신고서 제출일)로부터 7영업일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 금 삼억원(₩300,000,000) - 위탁자의 영업인가 후 위탁자가 최초로 취득하는 부동산의 소유권 취득일로부터 계산하고, 위탁자의 청산종결등기일까지 지급. - 매 분기 종료 후 7영업일 이내에 연간 자산운용보수의 4분의 1에 해당하는 금액을 지급.(자산운용업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당분기에 대한 수수료는 실제업무 수행기간에 따라 일할계산(만원단 위 이하 절사))	75,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)		매각보수 없음	
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	<개발기간> 연간 금 삼천오백만원(₩ 35,000,000) - 1차 유상증자 주금납입된 날로부터 소유권보존등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 매 분기 종료 후 7영업일내 매 분기마다 금 오백만원을 각 분기별로 지급.(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당 분기에 대한 수수료는 90일 기준으로 일할계산) <운영기간> 연간 금 사천오백만원(₩45,000,000) - 개발기간의 익일부터 청산등기일까지 - 매 분기 종료 후 7영업일내 매 분기마다 금 육백이십오만원을 각 분기별로 지급.(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당 분기에 대한 수수료는 90일 기준으로 일할계산)	8,750,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<개발기간> 연간 금 이천만원(₩ 20,000,000) -1차 유상증자 주금납입된 날로부터 소유권보존등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 매 분기 종료 후 7영업일내 매 분기마다 금 오백만원을 각 분기별로 지급.(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당 분기에 대한 수수료는 90일 기준으로 일할계산) <운영기간> 연간 금 이천오백만원(₩25,000,000) - 소유권보존등기일과 입주개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 청산등기일까지 - 매 분기 종료 후 7영업일내 매 분기마다 금 육백이십오만원을 각 분기별로 지급.(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당 분기에 대한 수수료는 90일 기준으로 일할계산)	5,000,000
자산보관회사	위탁보수	우리자산신탁(주)	-기준금액의 0.05% -기준금액 = 우선수익관련도금액의 총합 -보수는 우선수익권의 발급 또는 변경이 있을 때마다 별개로 산정 - 보수는 신탁기간의 증감(기간연장, 중도해지)에 관계없이 일시납 정액으로 한다.	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				88,750,000

* 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기 1 분 기	제 4 기 2 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 2 분 기
당해회사수익률	(1.38)	(1.29)	(0.84)	(1.92)

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

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

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

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

1

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

※ 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
구의역 역세권 청년주택 개발사업	서울특별시 광진구 구의동 246-10	2,031.92	2025-01-21	17.378%	131,415	131,415	77,029	개발규모는 도로제척 70.18㎡ 제외한 대지면적이며, 건축물 연 면적은 25,904.66㎡임

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

상기 부동산개발사업 관련 내용과 사업비는 개발사업 관련 심의 및 인허가, 자금조달, 금리 및 기타 사유로 인한 비용증감 등
에 따라 사업진행 과정에서 변경될 수 있으며, 준공시점에 확정하여 반영할 예정임.

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

- 구의역 역세권 청년주택 개발사업			
(1) 사업의 개요			
구분	내용		
사업명	구의역 역세권 청년주택 개발사업		
위치	서울특별시 광진구 구의동 246-10		
지역	일반상업지역, 지구단위계획구역		
용도	공동주택 및 근린생활시설		
대지면적	2,031.92㎡(도로제척 70.18㎡)		
연면적	25,904.66㎡		
건축면적	1,218.13㎡		
건축규모	지하 5층, 지상24층 439세대 및 근린생활시설		
용적률	959.08%		
주차대수	214대		
(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항(예정) (단위: 백만원)			
구분		금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본	29,500	보통주
	타인자본	101,915	장기차입금(본PF) 약정한도 총액
자금 조달 합계		131,415	
투자비용	토지	토지매입비 등	52,477 토지매입비, 취득세 등 매입 부대비용
	건물	공사비 등	69,240 직접공사비, 설계 및 인허가, 감리 및 PM/CM 보수, 건설기간 부대비용
	건설기간 비용화	위탁수수료 등	2,100 위탁수수료, 감사/세무조정비용 등
	주식할인 발행차금	법인설립등록세 등	37 법인설립등록세, 법무사비용
	기타 예비비		7,560
투자비용 합계		131,415	

(3) 추정 손익에 관한 사항(예정)							(단위:백만원)
구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기	
영업수익	-	-	-	-	-	-	
영업비용	218	217	217	217	217	217	
영업이익	- 218	- 217	- 217	- 217	- 217	- 217	
영업외수익	-	-	-	-	-	-	
영업외비용	-	-	-	-	-	-	
법인세차감전이익	- 218	- 217	- 217	- 217	- 217	- 217	
법인세비용	-	-	-	-	-	-	
당기순이익	- 218	- 217	- 217	- 217	- 217	- 217	

(4) 사업의 위험에 관한 사항

위험요소	위험정도	내용
인허가	낮음	
시공	낮음	
공실	낮음	
재원조달	낮음	

(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항

구분	내용
시공사(본 공사)	한양산업개발(주)
시공사(소방공사 분리발주)	(주)온세이엔씨(소방전기), (주)거산기연(소방기계)
건설감리	에이앤유씨엠건축사사무소(주)
설계용역	(주)한림건축씨엠종합건축사사무소

상기 부동산개발사업 관련 내용과 사업비는 개발사업 관련 심의 및 인허가, 자금조달, 금리 및 기타 사유로 인한 비용증감 등에 따라 사업진행 과정에서 변경될 수 있으며, 준공시점에 확정하여 반영 예정임.

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 5 기 1 분기 기준일 2023.08.31 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2023.05.31 현재

회사명: (주)마스턴제124호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 1 분기		제 4 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		6,149,303,196		7,655,976,845
1) 현금및현금성자산	1,792,093,856		3,423,320,378	
2) 단기금융상품	4,100,000,000		4,100,000,000	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	118,966,542		84,413,357	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금				
9) 선급비용	39,401,870		3,658,520	
10) 부가세대급금	91,514,538		40,959,280	
11) 선급법인세	7,326,390		3,625,310	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		69,399,199,432		66,427,845,780
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	69,399,199,432		66,427,845,780	
토지	52,592,053,255		52,592,053,255	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	16,807,146,177		13,835,792,525	
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		75,548,502,628		74,083,822,625
II. 부채				
1. 유동부채		345,786,640		337,948,159
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	212,853,000		212,853,000	
5) 선수수익				
6) 미지급금	105,382,838		92,125,000	
7) 미지급비용	27,493,802		32,913,159	
8) 예수금	57,000		57,000	
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		47,902,711,416		47,039,068,430
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	47,528,957,000		45,974,657,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채	373,754,416		1,064,411,430	
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		48,248,498,056		47,377,016,589
III. 자본				
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		23,187,475,626		23,187,475,626
1) 주식발행초과금	23,187,475,626		23,187,475,626	
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		(373,754,416)		(1,064,411,430)
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익	(373,754,416)		(1,064,411,430)	
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(513,716,638)		(416,258,160)
자 본 총 계		27,300,004,572		26,706,806,036
부 채 및 자 본 총 계		75,548,502,628		74,083,822,625

II. 손익계산서

당기 제 5 기 1 분기 시작일 2023.06.01 종료일 2023.08.31
 전기 제 4 기 1 분기 시작일 2022.12.01 종료일 2023.02.28

회사명: (주)마스텐제124호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	111,508,586	111,508,586	106,039,160	106,039,160
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	8,750,000	8,750,000	8,750,000
10) 기타지급수수료	6,061,380	6,061,380	6,105,680	6,105,680
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	15,694,226	15,694,226	8,402,400	8,402,400
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	102,980	102,980	1,881,080	1,881,080
III. 영업이익	(111,508,586)	(111,508,586)	(106,039,160)	(106,039,160)
IV. 영업외수익	14,050,114	14,050,114	46,513,123	46,513,123
1) 이자수익	14,050,114	14,050,114	46,513,123	46,513,123
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				

V. 영업외비용	6	6	3	3
1) 이자비용				
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	6	6	3	3
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(97,458,478)	(97,458,478)	(59,526,040)	(59,526,040)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(97,458,478)	(97,458,478)	(59,526,040)	(59,526,040)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(97,458,478)	(97,458,478)	(59,526,040)	(59,526,040)
X I. 주당이익	(97)	(97)	(60)	(60)

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 :
기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 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 8 부 기타사항

I. 제재현황

