

# 주식

제 6 기 반기 2024년 02월 29일 현재

제 5 기 2023년 11월 30일 현재

주식회사 마스텐제124호위탁관리부동산투자회사

## 1. 회사의 개요

주식회사 마스텐제124호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 3월 29일에 설립되어 2021년 5월 28일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 전대차 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

| 주주   | 주식의 종류 | 주식수(주)    | 지분율(%) |
|--|--------|-----------|--------|
| (주)신한은행<br>(마스텐KT임대주택일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자) | 보통주    | 1,000,000 | 100.00 |

한편, 당사의 사업연도는 매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2021년 11월 30일까지입니다.

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주식사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2023년 11월 30일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 전기 재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일합니다.

### 3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

### 4. 유형자산

(1) 당반기와 전반기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

| (단위: 천원) |            |           |       |            |
|----------|------------|-----------|-------|------------|
| 계정과목     | 기초         | 취득        | 감가상각비 | 당반기말       |
| 토지       | 52,592,053 | -         | -     | 52,592,053 |
| 건설중인자산   | 19,380,463 | 3,762,686 | -     | 23,143,149 |
| 합계       | 71,972,516 | 3,762,686 | -     | 75,735,202 |

<전반기>

| (단위: 천원) |            |           |       |            |
|----------|------------|-----------|-------|------------|
| 계정과목     | 기초         | 취득        | 감가상각비 | 전반기말       |
| 토지       | 52,592,053 | -         | -     | 52,592,053 |
| 건설중인자산   | 13,835,793 | 2,971,353 | -     | 16,807,146 |
| 합계       | 66,427,846 | 2,971,353 | -     | 69,399,199 |

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

| 소재지                  | 면적(㎡)   | 공시지가(천원)   |
|----------------------|---------|------------|
| 서울특별시 광진구 구의동 246-10 | 2,102.1 | 33,654,621 |

## 5. 주요 보험가입현황

당반기말 현재 보험에 가입된 당사의 자산은 없습니다.

## 6. 담보제공현황

당반기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지의 담보신탁계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원)            |      |         |             |       |            |
|---------------------|------|---------|-------------|-------|------------|
| 구분                  | 순위   | 우선수익자   | 우선수익권금액     | 관련채무  | 채무금액       |
| 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권 | 제1순위 | (주)우리은행 | 122,298,000 | 장기차입금 | 52,434,922 |

## 7. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) |             |          |             |            |            |            |      |
|----------|-------------|----------|-------------|------------|------------|------------|------|
| 차입처      | 구분          | 이자율(%)   | 한도          | 당반기말 금액    | 전기말 금액     | 최종 만기일     | 상환방법 |
| (주)우리은행  | Tranche A-1 | 변동금리(*1) | 20,000,000  | 10,320,241 | 7,659,371  | 2035-06-29 | 만기일시 |
|          | Tranche A-2 | 변동금리(*2) | 81,001,048  | 42,114,681 | 41,852,147 |            |      |
|          | 합계          |          | 101,001,048 | 52,434,922 | 49,511,518 |            |      |

(\*1) 이자율은 대출약정서 상 91일 CD금리+1.75%의 변동금리이나, 실제지급이자율은 변동금리이자에서 서울특별시의 이차보전금액을 차감한 금액을 지급한 이자이며, 변동금리가 연 3.5%이하인 경우 연 2.0%, 연 3.5%를 초과하는 경우, 변동금리에서 연 1.5%를 차감한 금리임(2023년 5월부터 2024년말까지 한시적으로 2.0% 차감함).

(\*2) 이자율은 대출약정서상 91일 CD금리+1.75%의 변동금리로 당기말 현재 5.58%이나, 주석11에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)우리은행과의 이자율스왑계약을 통해 차입금 중 39,414백만원에 대해 현금흐름위험회피회계를 적용하고 있으므로, 차입금 20,000백만원에 대해서는 5.64%, 차입금 19,414백만원에 대해서는 5.39%의 고정금리로 이자비용을 인식하고 있음(주석11 참조).

한편, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 토

지를 담보로 제공하고 있으며, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 한국주택금융공사는 상기 장기차입금에 대하여 주택금융신용보증서(보증기한: 2035년 6월 29일)를 발급하고 있습니다.

## 8. 자본

### (1) 자본금

당반기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 50,000천주입니다. 또한, 당반기말 현재 발행주식수는 보통주 1,000천주이며, 보통주 자본금은 5,000백만원입니다.

### (2) 자본잉여금

당반기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 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 있다.

### (3) 이익준비금

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

## 9. 주요 약정사항

### (1) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

| 구분    | 수수료    | 비고  |
|-------|--------|---|
| 매입수수료 | 11억원   | · 11억원 중 4.9억원: 부동산 소유권 취득일로부터 7영업일 이내에 지급<br>· 11억원 중 6.1억원: 개발사업 착공일로부터 7영업일 이내에 지급 |
| 운용수수료 | 연간 3억원 | · 지급기간: 부동산 소유권 취득일로부터 청산종결등기일까지<br>· 매 분기 종료후 7영업일 이내에 연간 보수의 1/4를 지급                |

### (2) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 1차 유상증자 주금납입일부터 건물보존등기일과 건물의 입주지정기간개시일 중 먼저 도래하는 날(이하 "개발기간")까지는 연간 35백만원, 개발기간 익일부터 청산종결 등기일(이하 "운영기간")까지는 연간 45백만원의 수수료를 매 분기별로 지급하도록 약정하고 있습니다.

### (3) 자산보관계약

1) 당사는 우리자산신탁(주)와 부동산의 보관 및 관리, 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리, 해산(청산) 관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있습니다.

2) 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산) 관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 개발기간에는 연간 20백만원, 운영기간에는 연간 25백만원의 수수료를 매 분기별로 지급하도록 약정하고 있습니다.

### (4) 공사도급계약

당사는 2022년 2월 25일에 한양산업개발(주)와 구의동 청년주택 개발사업(공사명: 광진구 구의동 청년주택 신축공사)에 대하여 공사도급계약(총계약금액: 46,700백만원, 공사기간: 착공일(2022년 7월)로부터 31개월)을 체결하였습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 우리자산신탁(주)와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산 담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

(6) 한국주택금융공사 보증

당반기말 현재 한국주택금융공사는 당사의 장기차입금과 관련하여 주택금융신용보증서(보증기한: 2035년 6월 29일)를 발급하여 52,435백만원의 보증책임을 부담하고 있습니다.

(7) 서울특별시와 주택 등의 매매계약

당사는 2021년 12월 23일자로 서울특별시와 주택 등의 매매계약을 체결하였으나, 2023년 12월 14일에 당사와 서울특별시는 매매가격을 변경하여 다시 계약을 체결하였습니다. 주택 등의 매매가격은 건축비 상당의 금액으로 4,648백만원이며, 토지는 당사가 서울특별시에 기부채납하는 것으로 하였습니다. 매매대금은 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 지급받을 예정이며 당반기말 현재 계약금 및 중도금 일부를 지급받았습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당반기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

## 11. 파생상품

당사는 미래예상비용에 대한 현금흐름 위험을 회피하기 위하여 이자율스왑계약을 체결하였으며, 당반기말과 전기말 현재 이자율스왑계약의 평가내역은 다음과 같습니다.

### <당반기말>

| (단위: 천원) |           |            |           |
|----------|-----------|------------|-----------|
| 구분       | 평가액       | 관련 손익(I/S) | 기타포괄손익누계액 |
| 이자율스왑    | (802,786) | -(*)       | (802,786) |

### <전기말>

| (단위: 천원) |           |            |           |
|----------|-----------|------------|-----------|
| 구분       | 평가액       | 관련 손익(I/S) | 기타포괄손익누계액 |
| 이자율스왑    | (461,582) | -(*)       | (461,582) |

(\*) 파생상품 관련 손익은 장기차입금의 이자비용에서 가감하여 이자비용으로 표시하고 있음(주석7 참조).

또한, 상기 위험회피대상 예상거래로 인하여 현금흐름 변동위험을 회피할 것으로 예상되는 기간은 최대 2029년 6월 29일까지입니다.

## 12. 법인세비용 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.